

asumistaso 75  
asuntoasiain vuosikirja



# asumistaso 75 asuntoasiain vuosikirja

Julkaisija:  
Suomen Asuntoliitto r.y. — Finlands Bostadsförbund r.f.

Suomen Asuntoliitto r.y. — Finlands Bostadsförbund r.f. on merkitty yhdistysrekisteriin elokuun 4. päivänä 1964.

## Hallitus 1975

Puheenjohtaja:	Talousjohtaja Kalervo Tuure
Varapuheenjohtaja:	Varatuomari Kalevi Sassi
Muut jäsenet:	Diplomi-insinööri Aarne Ahtiainen
	Valtiot.tri Pentti Koivikko
	Koulunjohtaja Pekka Kontu
	Varatuomari Jouko Rautakivi
	Lakit.lis. Lauri Suomela
	Arkkitehti Matti Tausti
	Diplomi-insinööri Seppo Westerlund
	Pankinjohtaja Börje Österberg

## Neuvottelukunta

Puheenjohtaja:	Maat. ja metsät. tri Johannes Virolainen
Varapuheenjohtaja:	Vuorineuvos Kauko Rastas
Muut jäsenet:	Oikeustiet. tri Matti L. Aho
	Teollisuusneuvos P. K. Juntunen
	Varatuomari Jukka Haapanen
	Puheenjohtaja Oso Laakso
	Varatuomari Timo Laatunen
	Varatuomari Kauko Markkanen
	Varatuomari Tapani Mäntysaari
	Teollisuusneuvos Artturi Niemelä
	Ekonomi Janne Hj. Paloheimo
	Arkkitehti Pentti Pantzar
	Varatuomari Markus Partanen
	Arkkitehti Pentti Petäjä
	Lääket.lis. Matti Ruokola
	Kauppaneuvos Urho Ruola
	Diplomi-insinööri Antero Salmenkivi
	Valtiot.maist. C.O. Tallgren

Suomen Asuntoliitto r.y:n asiamiehenä toimii diplomi-insinööri Pekka Löyttyniemi ja sihteerinä rouva Liisa Fredriksson.

Suomen Asuntoliitto r.y.  
Osoite: Museokatu 5 B 12, 00100 Helsinki 10  
Puhelin: 44 88 52

## ASUMISTASO -75 VUOSIKIRJAA

### SAA TILATA

### SUOMEN ASUNTOLIITOSTA

os. Museokatu 5 B 12  
00100 Helsinki 10  
Puh. 44 88 52

MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA  
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA

Toimituskunta:  
Kalervo Tuure  
Matti Tausti  
Pekka Löyttyneemi

Toimitus:  
Yrjö Kähkönen

Mänttä 1975  
Ky Mäntän kirjapalno

## Asumistaso-sarja

### Sisältö

#### 69

Johdanto  
Asumisen talous, Olavi Lindblom  
Kaavallisista suunnitteluperiaatteista,  
Mikko Mansikka  
Asumistaso suhteessa muihin palveluk-  
siin, Matti Tausti  
Kunnallinen asuntotuotanto-ohjelma,  
Seppo Westerlund  
Asuntorakennustoiminnan ohjelmointi,  
Heikki Välitälo  
'Asunnon vertailu ja valinta,  
Pentti Pantzar  
Tilastokatsaus Suomen asuntosektoriin  
ja sen kehitykseen  
Rakennuslaki  
Rakennusasetus  
Asuntotuotantolaki  
Asuntotuotantoasetus  
Asumisaikaa koskevia ohjeita 1.7.1968  
lähtien asuntolainoitetuissa asunto-  
osakeyhtiöissä  
Huoneenvuokralaki  
Laki lapsiperheiden asumistuesta  
Asetus lapsiperheiden asumistuesta  
Asuntokysymystä ja asuntoja käsitte-  
levää kirjallisuutta, lähdeluettelo  
Kirjallisuusluettelon hakemisto

#### 70

Johdanto  
"Asuntoministerin päiväkäsky",  
Antero Väyrynen  
— Enemmän asuntoja — suhteellisesti  
halvemmalla  
Ruusuja ja nokkosia, Kalevi Sassi  
— Ruusu vanhusten asumistuella  
— Nokkonen kaavoitustarkkuudelle  
Huokeiden vuokra-asuntojen tuottami-  
sen tarve ja mahdollisuudet, Osmo  
Mustamäki  
Asuntopoliittisista suosituksista,  
Marjatta Sarvas  
Uusia normituksia, Esko Mononen  
Suomalaisen elementtjärjestelmän ke-  
hityksestä, Pentti Pusa  
Asuntojen tuotanto teollistuu, Seppo  
Westerlund  
Asuntosuunnittelun vararikko,  
Juhani Pallasmaa  
Pientalojen teollisen valmistamisen ja  
markkinoinnin edellytykset Suomes-  
sa, Paavo K. Korhonen

Pientalojen tuonti- ja vientimahdelli-  
suudet, Matti Suuronen  
Sähkölämmitys, Olavi Kanerva  
Henkilökuvia

— Aura, Teuvo; von Hertzen, Heikki;  
Kanerva, Olavi; Lindholm, Olavi;  
Niemelä, Artturi; Rastas, Kauko;  
Reunanen, Kyösti; Virolainen, Johan-  
nes

Asuntosektorin kehityssuuntia, Eero  
Heikkonen

Rakennustilastoja, Eero Heikkonen  
Komiteamietintöjä vuodelta 1969,  
luettelo

Laki kansaneläkkeeseen suoritettavasta  
tukilisästä ja asumistuesta

Rakennuslaki oikeustapauksineen  
Rakennusasetus oikeustapauksineen

#### 71

Johdanto  
Julkilausuma  
Asuntoalan tutkimus Suomessa,  
Pentti Koivikko  
Komiteamietintöjä vuodelta 1970,luet-  
telo  
Asuntotutkimuksen todelliset tavoit-  
teet, Kauko Rastas  
Valuuko asuntotutkimus hiekkään,  
Arto Salmela  
Byrokraatian hinta, Heikki Välitälo  
Mietteitä vuokra-asuntojen tuottami-  
sen pullonkauloista, Seppo Wester-  
lund

Asumisen miljö, Annikki Suviranta  
Yhdyskuntatesti, Matti Tausti  
'Asukkaan oikeusturva, Onni Mikkonen  
Asuntotuotanto ja luottolaitokset  
Esko Nurminen

Henkilökohtainen osakelaina,

Ulla Saarenheimo  
Valtion asuntolainoitus

Henkilökuvia

— Heikkonen, Eero; Jarle, Per-Olof;  
Lindroos, Reino; Numminen, Jaakko  
Mauri; Palenius, Pentti; Petäjä, Pent-  
ti; Pikarla, Uno Valdemar; Suviran-  
ta, Annikki

Asuntosektorin tilaston kehityssuun-  
tia, Tarmo Korpela

Rakentamista koskevia säännöksiä  
Rakennuslaki oikeustapauksineen  
Rakennusasetus oikeustapauksineen

#### 72

Johdanto  
Yhdyskunta ja tasavalta, Matti Tausti

Taaja-asutusalueiden kehityksestä ja rakennustoiminnasta maalaiskunnissa, Mikko Vähä-Piikkiö  
 Minne asumaan — Asuntoalan kuluttajavaliustusta, Risto Järvinen  
 Asunto ja kuluttajat markkinataloudessa, Tapio Koivula  
 Miten muuttoa suunnitteleva haluaisi asua — Huomioita Uuden Suomen asuntotiedustelun pohjalta, Mikko Holma  
 Avaimet käteen -rakentaminen — nykyaikainen, tehokas ja edullinen tapa rakennuttaa, Seppo Westerlund  
 Asumisen taikaa, Heikki Kukkonen  
 Asuntotuotannon toteuttaminen eräissä Länsi-Euroopan maissa, Jouko Rautakivi  
 Sisäiltilojen aiheuttamat kosteusvauriot, Veijo Back  
 Rakennuslaki oikeustapauksineen  
 Rakennusasetus oikeustapauksineen

### 73

Viides vuosikirja  
 Rakentava asuntopoliittikka  
 Ehdotus asuntopoliittiseksi ohjelmaksi — Asuntopoliittikan päämäärät  
 — Asuntopoliittikan lähiajan tavoitteet  
 Asuntotuotanto ja sen arvostelu, Olavi Lindblom  
 Suomen Asuntoliitto ja sen tehtävät, Kalevi Sassi  
 Asunnonostajan oikeusturva paranee, Heikki Neva  
 Lainakatto pysäytti rakennuskustannusten nousun Ruotsissa, Seppo Isotalo  
 Asuntotietouden taustaa, Jarkko Vellamo  
 Ketä valtio lainoittaa  
 Tulorajat vuodelle 1973 asuntolainan saamiseksi  
 Valtion asuntotuotantomäärärahojen käyttösunnitelma vuodelle 1973  
 Asuntotuotannon jakautuminen tilastoalueittain  
 Asuntojen määrä talokohtaisesti lainoitetuissa taloissa 26.1.1973  
 Kokonaiskustannusten jakautuma asuntolainoitettussa tuotannossa 1973  
 Rakennuslaki oikeustapauksineen ja muutosesityksineen  
 Rakennusasetukseen tulee muutoksia  
 Pekka Kangas

### 74

Asumistaso 74  
 Asumisen käyttäjä — Asumisen tarvitsija — Suomen Asuntoliitto r.y.  
 Rakentava asuntopoliittikka  
 — Kuntatason asuntopoliittinen ohjelma  
 — Kuntasuunnittelu — asuntopoliittikka  
 — Asumisturvan järjestäminen  
 — Rakennustyöpaikat  
 — Kunnan maa- ja tonttipoliittikka  
 — Aluerakennussopimukset  
 — Haja-asutusalueet  
 — Saneeraukset  
 — Vuokra-asunnot  
 — Informaatio  
 — Lainsäädännöllisiä toimenpiteitä  
 — Kunnan talousarvioon sijoitetut määrärahat (esimerkkiliite)  
 Asuntomessut lisäävät tietoa asumisesta, Matti Hurme  
 Asunnot ja raha  
 — Joro, P; Kauranen, O; Korpiola, H; Paloheimo, J; Suomela, L; Vartiainen, E.  
 Asuntoalueiden häiriötekijöiden poistaminen, Matti Tausti  
 Valmistuneet asunnot 1960—1974  
 Tulorajat vuodelle 1974  
 Asuntotuotantomäärärahojen kehitys  
 Miten VATRO toimii  
 Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy  
 SALPA-ryhmä  
 SATO-järjestö  
 Rakennuslaki  
 Rakennusasetus

### Vuosikirja -75 sisältö

Johdanto	9
Asuntoasiain tiedottajakilpailu	10
Asuntoalueiden turvallisuuden ja ihmisystävällisyyden lisääminen	11
Raimo Ilaskivi: Luottolaitokset rakennustoiminnan rahoittajana	14
Matti L. Aho: Asunto ja vakuutus	18
Asuntohallituksen periaatepäätökset v. 1974	21—34
Asuntohallituksen lainoittamat asunnot omistusmuodon mukaan	30
Valtion asuntomäärärahat ja myönnetyt asuntolainat 1960, 1970 ja 1974	35
Asuntolainoituksessa sovellettavat asukkaiden ja lainaansajien valintaa koskevat ohjeet	35
Asuntokauppasananasto	38—50
Pekka Löyttyniemi: Asuntoliiton toiminnasta v. 1974	51
Asuntotuotanto tilastoalueittain 1973 ja 1974	54
Asuntotuotantokertymä vuodesta 1966 lähtien	54
Vuoden 1975 asuntotuotantomäärärahat	55
Rakennuskustannusten nousu 1972—1974	56
Asunnon hinnan muodostaminen	56
Täydennys rakennusasetukseen	57
SALPA-ryhmä	59
SATO-järjestö	68
Rakennustoimisto A. Puolimatka	78
Miten VATRO toimii	80

## Johdanto

Asuminen ja asuntopolitiikka ovat viime aikoina olleet voimakkaammin julkisen keskustelun kohteena kuin koskaan aikaisemmin. Syitä tähän on monia — ehkä tärkein on kuitenkin asumisen niin voimakas kallistuminen, että se perusoikeutena toteutuu yhä harvemman kohdalla. Vuokrat ja asuntojen hinnat ylittävät monen tavallisen ihmisen maksukyvyn ja näin yhteiskunnan asumiseen kohdistuvan tuen merkitys on entisestään korostunut. Yhteiskunnan osallistumismahdollisuudet ovat rajalliset, joten tuen kohdentamisen perusteista ja kohderyhmien keskinäisestä tärkeysjärjestyksestä ollaan luonnollisesti eri mieltä.

Asuntotuotannon liian nopea kasvu aiheutti rakennusalalla monia vaikeuksia. Nyt kun olemme päässeet vuosikymmenen toiselle puoliskolle, näyttää eteemme tulevan uudenlaisia sopeutusvaikeuksia tuotannon odotettavissa olevan supistumisen johdosta. Sellainen säätelyjärjestelmä, jolla tuotannon taso voitaisiin pitää halutulla tasolla, puuttuu vielä.

Rakentaminen tulee tulevaisuudessa olemaan varmasti erilaista kuin nyt. Edellytyksiä muutoksille ollaan luomassa usealla taholla. Rakennuslain kokonaisuudistus on vireillä ja tulevaisuudessa sovellettavaa asuntopolitiikkaa muokataan tekeillä olevassa ensimmäisessä valtakunnallisessa asunto-ohjelmassa. Monia alaan liittyviä suppeampia ongelmaryhmiä pohditaan eri komiteoissa ja toimikunnissa.

Asuminen koskee jokaista, joten on hyvä, että keskustelua siitä käydään laajoissa piireissä. Asumistaso-vuosikirja on jo vakiinnuttanut asemansa puheen- vuorona ja kannanottona ajankohtaisiin kysymyksiin asukkaan puolesta. Tässä vuosikirjassa on esillä erityisesti asuntoasiain kuluttajavalistusta eri muodoissa.

Helsingissä, 15 päivänä huhtikuuta 1975

*Kalervo Tuure*                      *Matti Tausti*  
*Pekka Löyttyniemi*                *Yrjö Käkönen*

## Asuntoasiain tiedottajakilpailun

Kilpailuun voivat osallistua asuntoasioista tiedottavat toimittajat ja muutkin henkilöt.

Kilpailuaika on 1.6.–31.12.1975. Tämän ajan tiedotustoiminta sanomalehdissä, aikakauslehdissä, TV:ssä ja radiossa otetaan kilpailun arvostelussa huomioon.

Kilpailua ratkaistaessa otetaan erityisesti huomioon tiedotustoiminnan laatu, asiallisuus ja merkitys asuntoasiain kuluttajavaliokuntana.

Kilpailuun voi erikseen ilmoittautua, mutta kilpailussa otetaan huomioon myös muukin asuntoasiain tiedotustoiminta kilpailuaikana.

Kilpailun palkintona jaetaan yksi 3.000 markan palkinto, mutta palkintolautakunta voi jakaa kyseisen summan useampanakin palkintona.

Kilpailulautakuntaan kuuluvat puheenjohtajana päätoimittaja C.F. Sandelin ja jäsenenä varatuomari Kalevi Sassi, diplomi-insinööri Pekka Löyttyniemi ja päätoimittaja Antti Henttonen.

Kilpailuun ilmoittautuminen tulee tehdä 31.8.1975 mennessä ja kilpailuun arvosteltavaksi osoitettava tiedotusmateriaali on jätettävä 31.12.1975 mennessä kilpailulautakunnan sihteerille, ekonomi Anu Uimoselle osoitteella: Museokatu 5 B 12, 00100 Helsinki 10, puhelin: 90-448852.

Helsingissä, 15 päivänä toukokuuta 1975

**Suomen Asuntoliitto r.y.**

Kalervo Tuure

Pekka Löyttyniemi

## Asuntoalueiden turvallisuuden ja ihmisystävällisyyden lisääminen



Edistäessään asunnontarvitsioiden ja asunnonkäyttäjien etujen mukaista asuntopolitiikkaa Suomen Asuntoliitto r.y. otti vuonna 1974 erääksi työmuodokseen asuntoalueiden turvallisuuden ja ihmisystävällisyyden lisäämiseen ja ihmisten toimien selvitämisen yhteistyössä niiden piirien kanssa, joilla on mahdollisuus käytännössä vaikuttaa asuntoalueiden suunnitte-

luun, toteutukseen ja asumistoimintoihin. Asiaa esiteltiin laajemmin Asumistaso 74:ssä ja siitä käytiin Suomen Asuntoliiton järjestämän tilaisuuden puitteissa laaja keskustelu, jossa vastaajina toimivat arkkitehti Matti Tausti, Pasilan Huolto Oy:n toimitusjohtaja Urho Mattila ja Helsingin kaupungin nuorisohuoltaja Jyrki Ritamo.

*Seuraava lyhennelmä toimitusjohtaja Urho Mattilan esityksestä valaisee niitä toimenpiteitä joihin jo asuntoalueen suunnitteluvaiheessa on turvallisuuden ja ihmisystävällisyyden lisäämispyrkimyksissä kiinnitetty huomiota.*

— Itä-Pasilaa suunniteltaessa on pyritty luomaan kaupunkikeskusta laajentava liike- ja asuinalue. Tälle vuoteen 1980 mennessä valmistuvalle alueelle on suunniteltu asunnot 5.000—6.000 asukkaalle ja työpaikat 9.000—10.000 työntekijälle. Itä-Pasila liittyy saumattomasti samansuuruiseen Länsi-Pasilan alueeseen, joka rakennetaan vuosina 1976—1985. Näiden Pasiloiden väliin jää Keski-Pasilan alue, joka rakennettaneen vuosisadan loppuun mennessä.

Asuntorakentamisen tarkoituksena on Itä-Pasilassa tyydyttää ainoastaan keskustatavoitteista asutokysyntää. Pasilaa ei rakenneta lapsiperheitä varten, vaan pikemminkin tyydyttämään vanhusten, opiskelijoiden, lapsettomien pariskuntien jne. asuntotarvetta. Silti Pasilasta on alue- ja talosuunnittelussa pyritty luomaan myös viihtyisiä ja turvallisen asuinalue.

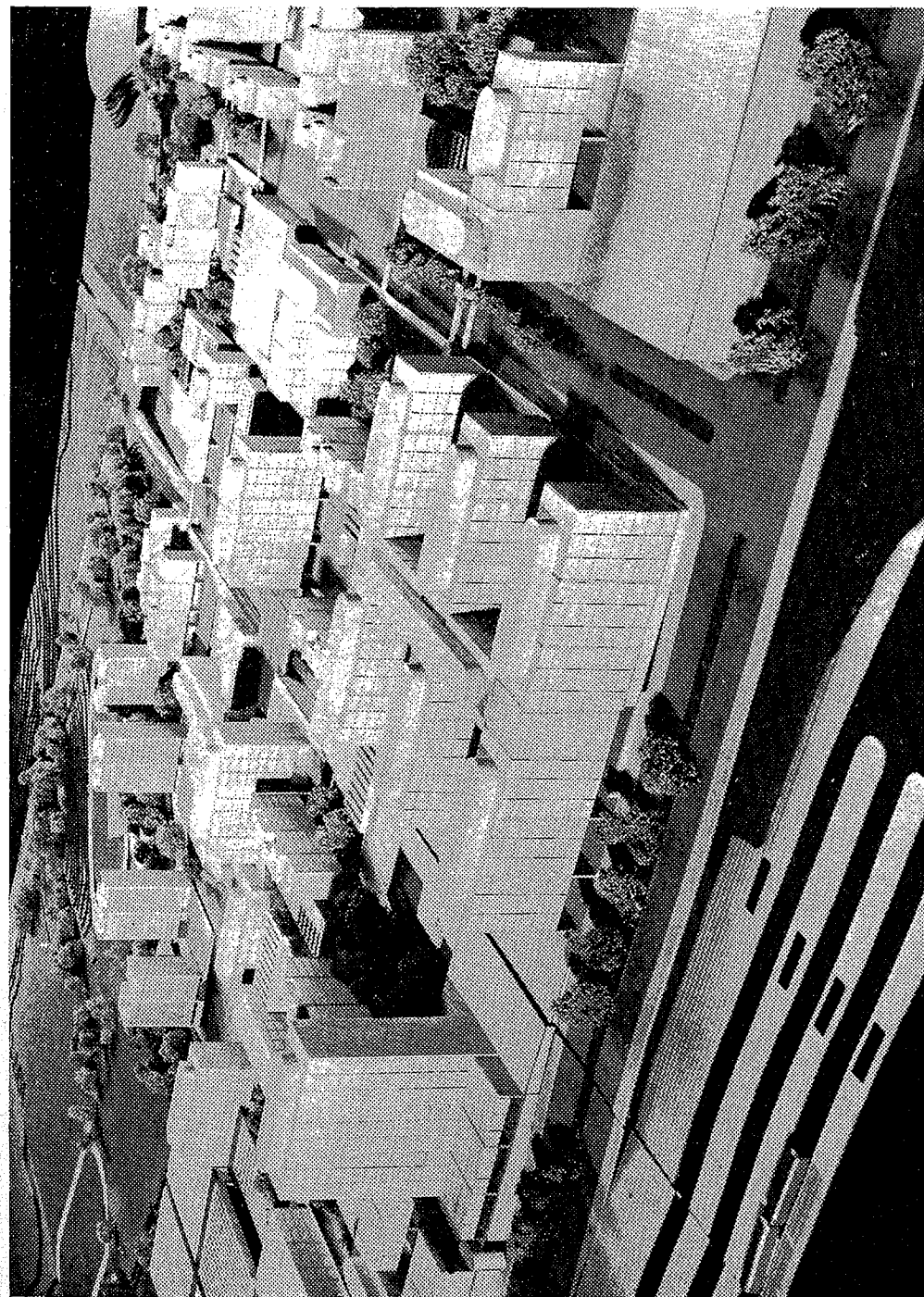
Jalankulkuliikenteen turvallisuuden lisäämiseksi se on Itä-Pasilassa lähes kokonaan erotettu ajoneuvoliikenteestä, siten että jalankulkukäytävät ovat ylempässä tasossa kuin muu katuliikenne. Edelleen Itä-Pasilaan rakennetaan turvallisuuden lisäämiseksi katulämmitys noin 21.500 m<sup>2</sup>:n suuruiselle alueelle. Katulämmitys rakennetaan jyrkähköihin luiskiin, portaisiin, kapeahkoihin jalankulkutasoihin, bussipysäkeille eli toisin sanoen nimenomaan palvelemaan jalankulkuliikennettä. Katulämmityksen rakentamisella pyritään myös vähentämään huoltotöitä, jolloin melua aiheuttavien koneiden käyttö jää vähemmälle.

Itä-Pasilaan rakennetaan varsin runsaasti lasten ja nuorten kerhotiloja, yh-

teensä seitsemän lasten päiväkotia, kaksi kehitysvammaisten päiväkotia ja erilaisia nuorisotiloja, joilla kaikilla on oma asumisviihtyisyyttä lisäävä merkityksensä. Lisäksi asuintaloissa tulee olemaan erilaisia harrastelu- ja kokoontumistiloja.

Kiinteistöjen hoidon järjestämiseksi Pasilan huolto-yhtiö hankkii ohjaus- ja hälytysjärjestelmän, jolla hoidetaan talojen teknillisiä laitteita, toisin sanoen saadaan tietää, mitkä laitteet ovat käynnissä ja millä tavalla, milloin jotkut laitteet on käynnistettävä jne. Tämän järjestelmän avulla hoitetaan ulko-ovien sulkeminen ja avaaminen, ulkovalaistuksen kytkeminen ja sammuttaminen sekä paikoitushallien ja huoltoväylien porttien ja ovien avaaminen ja sulkeminen. Järjestelmään liitetään myös palo- ja murtohälytys, jolloin huolto-yhtiö saa tiedon esim. tulipalosta samanaikaisesti kuin palokuntakin. Järjestelmän toimintaa, toisin sanoen kiinteistöjen laitteiden toimintaa seurataan huolto-yhtiön keskusvalvomosta erilaisten näyttölaitteiden mm. TV-monitorien avulla.

Järjestelmään voidaan luonnollisesti yhdistää kiinteistöjen ulkopuolella katu- ja piha-alueilla olevien paikkojen valvontaa TV-kuvien ja mikrofonien avulla sellaisessa laajuudessa kuin se taloyhtiöissä ja huolto-yhtiöissä katsotaan tarpeelliseksi. Tällaisilla järjestelyillä olisi luonnollisesti oma ennalta ehkäisevä merkityksensä. Huolto-yhtiö järjestää Itä-Pasilassa huoltomiespäivystyksen kiinteistöjen hoitoa ja asukkaiden asumispalvelujen hoitamista varten. Tämä päivystysjärjestely on osaltaan tarpeellinen myös järjestyskysymysten hoitamista varten, ja on erityisen toivottavaa, että asukkaat myös käyttäisivät päivystysjärjestelyä järjestyshäiriöiden ilmetessä. Tarvittaessa huolto-yhtiö tekee lisäksi vartiointisopimuksia alan liikkeiden kanssa.



# Luottolaitokset rakennustoiminnan rahoittajina

Tohtori Raimo Ilaskivi  
Suomen Pankkiyhdistys



## Luottolaitosorganisaatio

Suomen luottolaitosmarkkinoilla toimivat keskuspankin lisäksi varsinaiset rahalaitokset eli liikepankit, säästöpankit, osuuspankit ja Postipankki sekä erityisluottolaitokset. Viimeksi mainittuun ryhmään kuuluvat kiinnitysluottolaitokset, vakuutus- ja eläkelaitokset, kehitysluottolaitokset, luottokaupan rahoituslaitokset ja palveluluottolaitokset. Julkinen valta esiintyy luotonantajana luottomarkkinoilla valtion omien luottolaitosten mm. Postipankin, Kansaneläkelaitoksen ja Suomen Pankin kautta, valtion suoran luotonannon kautta, luottolaitosten välittämän valtion luoton kautta sekä kuntien oman ja niiden välittämän valtion luoton kautta. Varsinaisten rahalaitosten merkitys rahoitusmarkkinoilla on keskeisempi kuin useimmissa muissa länsimaissa. Suomessa vallitsevien rahoitusmarkkinoiden olosuhteissa yritysten ulkoinen

rahoitus on huomattavalta osin rahalaitosten varassa.

Maassamme toimii tällä hetkellä seitsemän liikepankkia: Kansallis-Osake-Pankki (KOP), Pohjoismaiden Yhdyspankki Oy (PYP), Helsingin Osakepankki (HOP), Ålands Aktiebank (ÅAB), Peruspankki, Säästöpankkien Keskus-Osake-Pankki ja Osuuspankkien Keskuspankki Oy. Kaksi viimeksi mainittua ovat rahalaitosryhmiensä keskuspankkeja. Valtakunnallisia liikepankkeja ovat KOP, PYP ja HOP. Näillä pankeilla on koko maahan ulottuva konttoriverkko. Konttoreita on yhteensä 823. Maakunnallisena liikepankkina toimii Ahvenanmaalla Ålands Aktiebank, jolla on 18 konttoria.

Liikepankkien yhteistyöjärjestönä toimii vuonna 1914 perustettu Suomen Pankkiyhdistys. Sen tehtävänä on valvoa liikepankkien etuja valtiovallan, Suomen Pankin ja talouselämän suhteen sekä kehittää pankkitoiminnan

tekniikkaa ja organisaatiota mm. soveltamalla yhtenäisiä tariffeja, jotka vahvistetaan Rahalaitosten neuvottelukunnan asettamassa tariffitoimikunnassa. Yhdistyksen tehtäviin kuuluu lisäksi sekä jäseniin että ulospäin suuntautuva tiedotustoiminta.

Säästöpankkeja oli vuoden 1973 lopussa 298 ja näillä sivukonttoreita 969. Useimmiten säästöpankin toiminta on keskittynyt yhden kunnan alueelle. Säästöpankkien fusioiteja tapahtuu kuitenkin jatkuvasti ja yhdistämissuunnitelman tavoitteena onkin, että koko maassa olisi tulevaisuudessa 38 alueellista säästöpankkia. Säästöpankkien keskusrahallaitoksena toimii Säästöpankkien Keskus-Osake-Pankki ja keskusjärjestönä vuonna 1906 perustettu Suomen Säästöpankkiliitto. Sen tarkoituksena on edistää säästöpankkien kehitystä ja yhteistoimintaa, valvoa säästöpankkien etuja ja toimia säästämisharrastuksen hyväksi. Liitto toimii säästöpankkien edustus- ja kilpailujärjestönä, hoitaa koulutusta ja neuvontaa sekä mainontaa ja tiedotustoimintaa.

Osuuspankit ovat säästöpankkien tavoin luonteeltaan paikallisia. Sen vuoksi niitä onkin määrällisesti eniten. Vuoden 1973 lopussa itsenäisiä osuuspankkeja oli 398 ja näillä sivukonttoreita 792. Myös osuuspankkeja fusioituu jatkuvasti ja niiden määrä pienenee. Osuuspankkien keskusrahallaitoksena toimii Osuuspankkien Keskuspankki Oy ja niiden aatteellisena keskusjärjestönä vuonna 1929 perustettu Osuuspankkien Keskusliitto. Sen tarkoituksena on kehittää osuuspankkien toimintaa ja valvoa niiden etuja sekä suunnitella ja hoitaa tiedotus-, mainos- ja koulutustoimintaa.

Postipankki on ollut koko ajan valtion omistaman Postipankin hoidossa. Sillä on 18 omaa konttoria eri puolilla maata. Kuitenkin suurin osa postipank-

kiliikkeestä tapahtuu posti- ja lennätinlaitoksen toimipaikkojen välityksellä. Näitä on hieman yli 3 000.

Rahalaitosten yhteistyöelimenä toimi vuonna 1948 perustettu Rahalaitosten neuvottelukunta, joka käsittelee eri rahalaitosryhmille yhteisiä käytännöllisiä ja periaatteellisia kysymyksiä. Neuvottelukunnassa ovat edustettuina Suomen Pankkiyhdistys, Suomen Säästöpankkiliitto, Osuuspankkien Keskusliitto, Postipankki sekä osuuskuntien säästökassojen edustajina Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta ja Osuustukkukauppa.

## Luottolaitokset rakennustoiminnan rahoittajina vuosina 1968 ja 1973

Luottolaitosten rakennustoiminnalle tapahtuneen luotonannon tarkastelu perustuu viralliseen luottokantatilastoon, joka kuvaa luottolaitosten antamien luottojen takaisin maksamatta olevaa pääomaa ko. vuoden lopussa. Rakennustoimintaan myönnettyjen luottojen tarkastelussa on otettu mukaan rakennusalan yrityksille ja kiinteistöyhtiöille myönnetty luotot sekä yksityishenkilöille myönnetty asunto-osake- ja kiinteistöluotot.

Luottolaitokset on tässä yhteydessä ryhmitelty seuraavasti: liikepankit, säästöpankit, osuuspankit, Postipankki, vakuutuslaitokset ja muut luottolaitokset, sillä varsinaisten rahalaitosten merkitys rakennustoiminnalle myönnettyjen luottojen kohdalla on keskeinen. Vuonna 1968 luottolaitosten kokonaisluotonanto oli 21 042,5 milj. markkaa ja vuonna 1973 45 277,0 milj. markkaa. Vastaavina ajankohtina rakennustoiminnalle myönnetty luotot olivat 5 269,7 milj. markkaa eli 25,0 % kokonaisluotonannosta. Luvut osoittivat, että viidessä vuodessa rakennustoiminnan luotot ovat kasvaneet yli kak-



sinkertaiseksi ja että niiden suhteellinen osuus kokonaisluotonannosta on myös kasvanut.

Suurin osa eli noin 47 % rakennustoiminnan luotoista myönnettiin vuonna 1968 kiinteistöyhtiöille. Yksityisten henkilöiden luotot olivat 44 % ja loput 9 % rakennusalan yritysten. Viisi vuotta myöhemmin suhteet olivat muuttuneet ja yksityisten henkilöiden saamat luotot olivat 52 % ja kiinteistöyhtiöiden saamat luotot 39 % rakennustoiminnan luotoista. Tämä osoittanee uusissa asunto-osakeyhtiöissä osakkaan osuuden yhtiön luotoista nousseen.

Valtaosa eli 82 % rakennustoiminnan luotoista on varsinaisten rahalaitosten myöntämiä. Vakuutuslaitosten osuus oli vuonna 1968 vajaat 16 %, mutta vuonna 1973 15,1 %. Vastaavasti muiden luottolaitosten osuus kasvoi 2,2 %:sta 2,7 %:iin, sillä varsinaisten rahalaitosten osuus on pysynyt samana. Vakuutuslaitosten myöntämät rakennustoiminnan luotot olivat 1968 830,7 milj. markkaa ja viisi vuotta myöhemmin 1 806,9 milj. markkaa. Muiden luottolaitosten vastaavat luvut olivat 114,7 milj. markkaa ja 321,7 milj. markkaa.

Varsinaisten rahalaitosten rakennustoiminnan luotot olivat 1968 4 324,3 milj. markkaa eli 32 % näiden rahalaitosten kokonaisluotonannosta. Vastaavat luvut 1973 olivat 9 851,1 milj. markkaa ja 33,5 %. Luvut osoittavat varsinaisten rahalaitosten lisänneen rakennustoiminnalle myöntämiensä luottojen määrän yli kaksinkertaiseksi viidessä vuodessa, jolloin näiden luottojen suhteellinen osuus myös kasvoi.

Liikepankkien myöntämät rakennustoiminnan luotot olivat vuonna 1968 1 658,8 milj. markkaa ja vuonna 1973 4 138,3 milj. markkaa, joten liikepankkien myöntämien rakennustoiminnan luottojen määrä kasvoi 2,5 kertaiseksi tänä aikana. Näin ollen rakennustoiminnan luottojen osuus liikepankkien koko luotonannosta nousi. Samalla se merkitsi liikepankkien osuuden rakennustoiminnan koko luotonannosta koostamisesta 31,5 %:sta 34,5 %:iin, mikä osoittaa liikepankkien merkityksen rakennustoiminnan rahoittajana entisestään lisääntyneen.

Säästöpankkien myöntämien rakennustoiminnan luottojen määrä oli vuonna 1968 1 611,6 milj. markkaa ja

viisi vuotta myöhemmin 3 107,8 milj. markkaa eli lähes kaksinkertainen. Vaikka säästöpankkien myöntämien rakennustoiminnan luottojen osuus säästöpankkien kokonaisluotonannosta onkin kasvanut, niiden osuus rakennustoiminnan kokonaisluotonannosta on pienentynyt tarkastelujaksolla 30,5 %:sta 25,9 %:iin. Kuitenkin säästöpankit ovat edelleen luottolaitoksista toiseksi merkittävin rakennustoiminnan rahoittaja.

Osuuspankit ovat tarkastelujaksolla lisänneet voimakkaasti rakennustoiminnalle myöntämiään luottoja. Niiden määrä oli vuonna 1968 617,6 milj. mark-

kaa ja vuonna 1973 1 262,5 milj. markkaa eli määrä 2,6-kertaistui viiden vuoden aikana. Osuus rakennustoiminnan luotoista kasvoi 1,9 prosenttiyksiköllä 13,6 %:iin, joten osuuspankkien osuus alkaa olla samaa suuruusluokkaa kuin vakuutuslaitosten.

Postipankin myöntämät rakennustoiminnan luotot jäivät vielä hieman alle miljardin markan vuoden 1973 lopussa. Vastaava luku viisi vuotta aiemmin oli 436,3 milj. markkaa. Postipankin osuus rakennustoiminnalle myönnettyistä luotoista on pysynyt melkein samana, runsaana 8 %:na.

#### Rakennustoiminnan luotot luottolaitoksittain 1968 ja 1973

	1968		1973	
	milj. mk	osuus %	milj. mk	osuus %
Liikepankit	1 658,8	31,5	4 138,3	34,5
Säästöpankit	1 611,6	30,5	3 107,8	25,9
Osuuspankit	617,6	11,7	1 262,5	13,6
Postipankki	436,3	8,3	978,5	8,2
Vakuutuslaitokset	830,7	15,8	1 806,9	15,1
Muut luottolaitokset	114,7	2,2	321,7	2,7
<b>Yhteensä</b>	<b>5 269,7</b>	<b>100,0</b>	<b>11 979,7</b>	<b>100,0</b>

# Asunto ja vakuutus

Toimitusjohtaja Matti L. Aho  
Suomen Vakuutusyhtiöiden  
Keskusliitto



Asunto kuuluu jokaisen ihmisen perusvaateisiin ja turvallisuuteen.

Oma asunto on nykyisin omistajalleen huomattava taloudellinen sijoitus.

Perheen turvallisuuteen kuuluu myös tämän oman asunnon taloudellinen turvaaminen.

Kodin perusvakuutus on kotivakuutus, ns. vakuutuspaketti, johon on pyritty kokoamaan mahdollisimman laaja vakuutusturva monien riskien varalta. Tähän pakettiin on yhdistetty lähes kymmenen erilliseksi katsottavaa vakuutusmuotoa.

Kohonneen elintason myötä asumisen taso ja muodot ovat monipuolistuneet. Sama yhteiskunnallinen dynamiikka heijastuu myös vakuutuksissa. Vakuutus pyrkii vastaamaan nopean kehityksen tuomiin haasteisiin.

Mikä vakuutusmuoto on kullekin taroituksenmukaisin, riippuu asumistyyppistä. Kerrostalokodissa saattaa irtaimistolle merkitty vakuutus hyvin riittää. Omakotitalossa asuvalle tällainen

vakuutus sitä vastoin ei riitä. Yhtä heikko ratkaisu olisi tälle vielä suhteellisen yleinen pelkkä rakennuksen palovakuutus, joka jättää irtaimiston kokonaan ja rakennuksenkin kaikki muut kuin palovakuutusvahingot korvauspiirin ulkopuolelle.

Yleisesti ottaen yhdistelmävakuutusten, jollainen kotivakuutuskin on, merkitys tulee yhä lisääntymään. Jo pelkästään kuluttajapalvelumielessä suuntaus kulkee yhä enemmän "kaikki riskit" kattavaan vakuutustyyppiin. Tällöin vakuutuskohteen eri riskit kateetaan samalla vakuutuksella mahdollisimman täydellisesti. Tätä suuntaa osoittaa myös kotivakuutuspakettien pelkkien palovakuutusten kustannuksella voimakkaasti kasvanut suosio. Kaikkiaan kotivakuutuksia on voimassa jo lähes 600 000, ja näiden perusteella maksetaan korvauksia vuosittain 20 miljoonaa markkaa yhteensä yli 30 000 vahingosta.

## Kotivakuutus irtaimistolle ja rakennukselle

Noin vuosi sitten toteutetussa ehto-uudistuksessa haluttiin yksinkertaistaa sekä omakotitalojen että kerrostaloasunnon vakuutusmuotoja. Nyt voidaan kotivakuutus ottaa joko pelkästään irtaimistolle tai sitten sekä irtaimistolle että rakennukselle. Samat vakuutusehdot soveltuvat myös kesähuiloihin.

Kotivakuutuksissa voidaan erottaa monia korvauspiiriin sisältyviä riskityyppejä. Tällaisia ovat esimerkiksi palovahingot räjähdys- ja nokivaurioineen, murtovarkaiden ja ilkityön tekijöiden aiheuttamat vahingot sekä vesi-johto- ja myrskyvahingot. Niin ikään kuuluvat vakuutuksen piiriin etäisehdon perusteella väliaikaisesti kodin ulkopuolella olevan omaisuuden tuhoutuminen tai varastaminen. Keskeytysvahinkona korvataan vahingon johdosta tilapäisestä muualla asumisesta johduneita kuluja ja vastuuvakuutuksen perusteella maksetaan perheenjäsenten ja työntekijöiden ulkopuolisille aiheuttamat vahingot. Viimeinen kotivakuutukseen liittyvä oikeusturvaetu takaa riita-asian käsittelystä oikeusistuimessa määrärajaan asti myös oikeudenkäyntikulujen korvaamisen.

## Murrot lisääntyneet

Yhteiskunnassa havaittava levottomuus heijastuu myös kotivakuutuskorvauksiin. Vakuutusala on erityisesti huolestuttanut murtojen ja varkauksien suorastaan hälyttävä lisääntyminen. Vakuutusyhtiöiden tilastojen mukaan asuntomurrot ja varkaudet kasvoivat kymmenvuotiskautena 1964 — 73 kapalemääräisesti 2 144 prosenttia ja niistä maksetut korvaukset lisääntyivät samana aikana noin 14-kertaisiksi.

Erään murtotapoja kosketelleen tut-

kimuksen mukaan hämmästyttävän suuri osa murroista eli peräti 25 prosenttia tehtiin avaamalla takalukossa olematon lukko joko piikillä tai muulla teräaseella postiluukun kautta. Voidaankin sanoa, että tällä hetkellä esimerkiksi kerrostalohuoneistojen ovien lukkoturva on luvattoman heikko. Tämän vuoksi Vahinkovakuutusyhdistys antoi tämän vuoden helmikuussa erityiset lukkonormit, joita toteuttamalla voidaan toivoa ainakin lievää parannusta tulevaa kehitystä ajatellen.

Kotivakuutukseen sisältyvä vastuuvakuutus kohonne entistä tärkeämmäksi uuden vahingonkorvauslain johdosta. Vahingonkorvauslaki, joka on ollut voimassa vuoden 1974 syyskuun alusta lähtien siirtää entistä enemmän vastuuta työntekijöiden aiheuttamista vahingoista työnantajalle. Työnantajakäsite laissa taas on käsitetty huomattavan laajasti. Niinpä tavallinen perheensä joutuu työnantajan asemaan teetäessään vaikkapa talkoilla kesämökin perustusta. Samoin hän joutuu vastaamaan kotiapulaisen, lapsenvahdin tai esimerkiksi ikkunanpesijän ulkopuolisille työssään aiheuttamista vahingoista. Kaikki nämä vastuut sisältyvät kotivakuutuksen vastuuvakuutuksen piiriin.

## Ei ainoastaan asunnosta

Kotivakuutus antaa asunnon ja kodin tarvitseman taloudellisen perusturvan. Mutta myös ihmiset tarvitsevat turvaa lähinnä sairauden tai tapaturman varalta.

Kuluttajalle läheisin ja tutuin vakuutuslaji lienee henkivakuutus. Henkivakuutusta harkittaessa on syytä selvittää tarkoin kunkin perheen vakuutus-tarve.

Nykyaikana lähes kaikki suomalaiset kuuluvat jonkin lakisääteisen eläkejärjestelmän piiriin. Näitä ovat mm.

kansaneläke, sairausvakuutus ja työeläkkeet. Nämä eivät kuitenkaan läheltä tulkoonkaan aina riitä takaamaan sitä elintasoja, mikä perheellä oli ennen perhehuoltajan kuolemaa tai sairastumista. Tämän erotuksen takaamiseksi tarvitaan edelleen vapaaehtoisia henkivakuutuksia.

Tarkkaa harkintaa ansaitsee myös oikean henkivakuutusmuodon valitseminen tarjolla olevista eri tyypeistä.

Yleisin ja tunnetuin lienee henkivakuutus, jossa sovittu vakuutussumma säilyy koko vakuutusajan saman suuruisena ja joka maksetaan joko vakuutetun kuollessa tai vakuutusajan päättyessä.

Nuorille perheille ja esimerkiksi asunnon hankinnassa velkaantuneille saattaa kuitenkin soveltua parhaiten perheen huoltajan alenevasummainen suurvakuutus. Tämä antaa jälkeensä turvan huoltajan kuoleman varalta kuten tavallinen henkivakuutuskin. Suurvakuutuksessa vakuutussumma kuitenkin alenee vuosittain vakuutetun iän karttuessa. Tällä vakuutuksella nuori perhe saa suuren kuolemanvarasumman huokealla maksulla aikana, jolloin lapset ovat vielä pieniä ja turvan tarve siis suurin.

Henkivakuutuksiin voidaan liittää myös erilaisia lisävakuutuksia ja ne voidaan sijoittaa indeksiin. Suurvakuutuksessa indeksisidonnaisuus on koko vakuutusajan 100-prosenttinen.

Yksityishenkilö saa vähentää henkilövakuutusmaksuja verotuksessaan 90 markkaa vuodessa kutakin perheenjäsentä kohden. Summa on ollut sama 50-luvun lopusta lähtien.

Vakuutusala on useaan otteeseen

kiinnittänyt verottajan huomiota vero-  
vähennyksen jälkeensä jääneisyyteen ja  
esittänyt tuon rajan korottamista ainakin  
200 markkaan.

### **Tapaturmavakuutus vapaa-aikaan tai ympäri vuorokauden**

Kodin ulkopuolella työskentelevä on lain mukaan vakuutettu työssä ollessaan tapaturman varalta. Hänellä on siten lakisääteinen vakuutusturva, joka kattaa työajan ja työmatkat. Sen sijaan kotiäiti on 24 tuntia "omalla vastuullaan", samoin perheen lapset. Kuitenkin maassamme lasketaan vuosittain tapahtuvan yli 400 000 kotitapaturmaa; työpaikoilla ja työmatkoilla sattuneiden määrä on noin 250 000.

Vapaaehtoinen tapaturmavakuutus voidaan ottaa joko kodin ulkopuolella työssäkävijälle pelkkää vapaa-aikaa koskeväksi tai sitten kotiäidin tapauksessa ympäri vuorokauden voimassa olevana. Nuorisoa ja lapsia varten on kehitetty nuoren henkilön tapaturmavakuutus.

### **Yhteistyötä kuluttajien kanssa**

Vakuutusyhtiöt ovat viime vuosina pyrkineet kehittämään kansalaisten omaisuutta turvaavia ja henkilöriskit peittäviä vakuutuksia yhteistyössä kuluttajien kanssa. Kuuden vuoden ajan on toiminut Vakuutusalan kuluttajaneuvottelukunta, jonka työryhmissä mm. edellä selostettuja vakuutusetoja on käsitelty. Kaikkia kuluttajien toivomuksia ei ole voitu näin lyhyessä ajassa ottaa huomioon, mutta yhteistyötä pyritään jatkamaan.

## **Asuntohallituksen periaatepäätökset vuonna 1974**

Asuntohallitus joutuu vuosittain tekemään monenlaisia päätöksiä ja ratkaisuja, jotka perustuvat voimassa olevaan asuntotuotantolakiin ja -asetukseen. Lain mukaan asuntohallituksen tehtävänä on:

- seurata asuntotilanteen ja asuntotuotannon kehitystä, laatia valtakunnallinen asuntotuotannon kokonaisuohjelma sekä pitää huolta sen toteuttamisesta ja kehittämisestä. (Parhailaan toteutetaan ns. ensimmäistä valtakunnallista ohjelmaa, joka käsittää vuodet 1966—1975. Tätä ohjelmaa on kutsuttu 500.000 asunnon ohjelmaksi. Uutta ohjelmaa ollaan myös valmistamassa. Sen kestoajaksi tulevat vuodet 1976—1985.)
- suunnitella, hoitaa ja valvoa asuntotuotannon ja asumistason edistämistä ja tukemista tarkoittavia valtion toimia sekä ohjata ja valvoa kuntien asuntotuotanto-ohjelmien laatimista ja kuntien toimesta tapahtuvaa asuntotuotantoa.
- seurata ilman valtion tukea tapahtuvaa asuntotuotantoa.
- käsitellä asuntotuotantolaissa sekä muissa laeissa tai asetuksissa sille uskotut tehtävät.

Mikäli edellä esitetyt tehtävät edellyttävät päätökseksi periaatteellisia kannanottoja, on ne katsottava myös sitoviksi siksi kunnes niistä ehkä toisin päätetään.

Seuraavassa selostetaan vuoden 1974 asuntohallituksen tekemiä periaatepäätöksiä:

## 1. Päätökset, jotka liittyvät hintatasoon

Tammikuussa vahvistettiin hintatasoksi 1.000 ja 1.200 mk/as-m<sup>2</sup>.

Helmikuussa hintataso oli 1.025 ja 1.230 mk/as-m<sup>2</sup>.

Maaliskuun hintatasoksi tuli 1.050 ja 1.250 mk/as-m<sup>2</sup>.

Huhti-, touko- ja kesäkuussa säilyi hintataso muuttumattomana, mutta heinäkuussa vahvistettiin hinnaksi 1.240 ja 1.450 mk/as-m<sup>2</sup>.

Elo- ja syyskuun hintataso oli 1.250 ja 1.450 mk/as-m<sup>2</sup>, mutta lokakuussa saatiin uusi taso. Hinnat muodostettiin tällöin 1.290 ja 1.490 mk/as-m<sup>2</sup>.

Marras- joulukuussa hintatasoiksi vahvistettiin sitten jo 1.300—1.500 mk/as-m<sup>2</sup>.

## 2. Henkilökohtaisen asunto- ja lisälainan suuruus

Henkilökohtaisten asunto- ja lisälainojen enimmäismäärät on määritelty asuntolainojen ohjekirjassa n:o 2. Käytännössä se on merkinnyt, että lainaa on myönnetty korkeintaan 30 prosenttia huoneiston osalle lasketuista hyväksyttävistä rakennuskustannuksista tai 240 markkaa huoneistoalan neliometriä kohti.

Asuntohallituksen todettua, että henkilökohtaisella lainalla lainoitettuja talokohtaisesti lainoitettuja asunnot ovat eriarvoisessa asemassa sikäli, että talokohtaisesti lainoitetuissa kohteissa pienet asunnot saavat enemmän ja suuret asunnot vähemmän lainaa kuin henkilökohtaisiin lainoin lainoitetuissa kohteissa vastaavat asunnot, päädyttiin 6.2.1974 pidetyssä kokouksessa seuraavaan periaateratkaisuun:

### A. Asunto- ja lisälainan suuruuden määrääminen

Huoneistopinta-alat jyvitetään ohjekirjoissa 1 ja 2 esitetyn taulukon mukaisesti siten, että huoneiston pinta-ala kerrotaan taulukosta saatavalla jyvityskertoimella ja jaetaan sadalla, jolloin tulokseksi saadaan jyvitetty neliömetrimäärä. Esim. jos 40,0 m<sup>2</sup>:n huoneiston jyvityskerroin on 108, jyvitetty pinta-ala saadaan seuraavasti:

$$40 \times \frac{108}{100} \text{ m}^2 = 43,2 \text{ m}^2.$$

Jos määrittäjäperusteena on 240 markkaa jyvitettyä huoneistoalan neliometriä kohti, tulee esimerkiksi paikkauksessa lainan enimmäismääräksi 240 x 43,2 mk = 10.368 mk.

Samalla luonnollisesti tarkistetaan, ettei 30 prosenttia hyväksytyistä huoneiston osalle lasketuista rakennuskustannuksista alita näin saatua lainan enimmäismäärää.

Rakennuttajalta vaaditaan lisäksi mallin (Liite 1, s. 33) mukaan laadittu luovutushinta- ja hankinta-arvoluettelo.

### B. Siirrettävä rakennusaikainen laina ja siihen liittyvä lisälaina

Rakennuttajan tehtäväksi jää rakennusaikaisen lainan jako osakkeenvarojen vastuulle siirrettäviin osuuksiin käyttäen jakoperusteena huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärää. Asuntohallitus tarkistaa hyväksytytjen periaatteiden mukaisesti, ettei lainamäärä ylitä vahvistettuja enimmäismääriä. Määrittäjäperusteiden mahdollisesti muuttuessa (240 mk/m<sup>2</sup>) on huomioitava, että rakennusaikaisella lainalla siirrettäessä käytetään rakennusaikaisen lainan myöntämisyönnä voimassa ollutta määrittäjäperustetta. Siirrettävään lainaan liittyvän lisälainan enimmäismäärä määritellään luonnollisesti samoin perustein kuin siirrettävän lainan enimmäismääräkin.

## 3. Vuokratalojen hoitomenojen vahvistaminen syntyneen öljytilanteen johdosta

Helmikuun 20 päivänä käsiteltiin asuntolainoitettujen vuokra- ja asuntosuuskuntatalojen asuinhuoneistojen vuokrakorotusmenettelyä erityisesti öljyn hinnan johdosta syntyneen tilanteen osalta.

Päätökseksi tuli, että ko talokiinteistöille vahvistetun keskimääräisen enimmäisvuokran tarkistus suoritetaan hakemuksesta siten, että ennen heinäkuun 1. päivää vuonna 1968 asuntolainoitettujen kiinteistöjen enimmäisvuokran vahvistaa asuntohallitus ja mainittuna päivänä ja sen jälkeen lainoitettujen tuotannon osalta vastaavan vuokrakorotuspäätöksen tekee asianomainen kunnallinen viranomais.

Lisäksi hyväksyttiin kunnille lähetettäväksi yleiskirje, jossa todettiin:

I Öljyn hinnannoususta kiinteistöille aiheutuva lisäkustannus voidaan vuokria määrittäessä ottaa huomioon täysimääräisenä. Mikäli hakemus edellä olevan mukaisesti on osoitettava asuntohallitukselle, on ainoastaan öljyn hinnannoususta talokiinteistöille aiheutuvien lisäkustannusten kattamista tarkoitettavassa vuokrakorotushakemuksessa oltava selvitys ainakin seuraavista seikoista:

- 1) Vuosi, jolloin kiinteistö on saanut varsinaisen asuntolainapäätöksen
  - 2) vahvistettu enimmäisvuokra, päätöspäivämäärä
  - 3) kiinteistön tilavuus sekä asuinhuoneistojen pinta-ala yhteensä
  - 4) öljyn hinnannousun aiheuttama lisäkustannus mk/m<sup>2</sup>/kk — oheen selvitys polttoaineen laadusta, yksikköhinnasta, arvioidusta kuluksusta tai vastaava kustannusten määräytymistä koskeva selvitys
  - 5) ehdotus uudeksi vuokraksi
- Hakemus ei vaadi liitteitä, mikäli kysymyksessä on ainoastaan öljyn hinnannoususta aiheutuva, asuntohallitukselle osoitettava vuokrantarkistus. — Tarkistusta voidaan puheena olevissa tapauksissa anoa myös tavallisella vuokrakorotushakemuksella.

II Tavallista vuokrakorotushakemusta on käytettävä silloin, kun hakemuksen perusteena on muu(-kin) kuin öljyn hinnannousun johdosta kiinteistöille aiheutunut menolisäys. Hakemuksen liitteeksi tarvitaan tavallisesti viimeksi vahvistettu tilinpäätös täytettyine vihreine vuosi-ilmoituslomakkeineen sekä viimeisin käytettävissä oleva talousarvio tai vastaava laskelma.

III Vuokrakorotuksen toimeenpanon edellytyksenä on asianomaisen viranomaisen päätös. Lisäksi toimeenpanon ajankohdan määräytymisessä on otettava huomioon vuokrasopimuksen ja huoneenvuokralain 49 §:n (72/74)

määräykset. Mainitussa lainoklassa tarkoitettujen ilmoituksen tekeminen edellyttää asianomaiselle viranomaiselle tehtyä vuokrakorotushakemusta. Ilmoituksen ja korotuksen toimeenpanon välinen aika lasketaan ilmoituksen tekemisestä. Mahdollinen täydennettävä ilmoitus on tehtävä ennen sen vuokrannmaksukauden alkua jona korotettua vuokraa voidaan huoneenvuokralain edellytysten mukaisesti alkaa periä. Kunnallishallituksia kehoitetaan antamaan tästä kirjeestä tieto alueellaan oleville jälkeen 30 päivänä kesäkuuta 1968 asuntolainoitetuille vuokra- ja asunto-osuuskuntataloille.

## 4. Muun asuntolainoitettujen kuin vuokratalossa sijaitsevan asuinhuoneiston vuokrannmääräys

Käsiteltäessä päivämäärällä 20.2.1974 asuntolainoitettujen osakeyhtiön välittömästi hyväksyen käyttämän sekä osakkeenomistajan vuokralle antaman asuinhuoneiston vuokrannmääritystä päädyttiin seuraavaan kunnan hallituksille ja asuntolainoitetuille asuntoyhtiöille lähetettyyn yleiskirjeeseen:

Huoneenvuokralain 1. helmikuuta 1974 voimaan tulleen muutoksen (72/74) mukaan mainitun lain soveltamisalaan kuuluvat valtion asuntolainaa saaneista vuokrasuhteen nojalla hallittavista asuinhuoneistoista muut kuin asuntolainoitettujen vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen asuinhuoneistot. Lain soveltamisalaan kuuluu siis myös asuntolainoitettujen asunto-osakeyhtiön välittömästi hyväksyen käyttämä sekä osakkeenomistajan vuokralle antama asuinhuoneisto. Huoneenvuokralain mukaisessa vuokrien sääntelyjärjestelmässä edellytetään, että vuokra jo sopimusta tehtäessä pyritään sopimaan kohtuulliseksi. Toisaalta valtioneuvostolle on annettu valta antaa yleisohjeita asuinhuoneistojen vuokrasta sekä suosituksia muistakin asuinhuoneistojen vuokrasuhteen ehtoista. Asuinhuoneistojen vuokran määrän kohtuullisuus voidaan saattaa tuomioistuimen harkittavaksi. Käytännössä valtioneuvoston anta-

milla yleisohjeilla tulee säännöstelyjen vuokrien määräytymisessä olemaan olennainen merkitys.

Aikana 27.6.1959 — 30.6.1968 asuntolainoitettujen asunto-osakeyhtiöiden välittömästi hyväkseen käyttämien asuinhuoneistojen vuokrien määrät on kesäkuun 26 päivänä 1959 asuntotuotantolain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta annetun asetuksen (268/59) 9 §:n nojalla yhtiöjärjestykseen sisällytettyjen määräysten mukaan saatettava Aravan (asuntohallituksen) hyväksyttäväksi. Kun huoneenvuokralain mukaista vuokrien sääntelyjärjestelmää kuitenkin on tässä tarkoitettujen asuinhuoneistojen osalta pidettävä riittävänä, asuntohallitus ilmoittaa tänään tekemälleen päätöksellä hyväksyvänsä 27.6.1959 — 30.6.1968 välisenä aikana asuntolainoitettujen asunto-osakeyhtiöiden välittömästi hyväkseen käyttämille asuinhuoneistoille määrättävät vuokrat tästä lähin määrittää sen suuruusina, että ne vastaavat huoneenvuokralain periaatteiden mukaan määräytyvää kohtuullista vuokraa.

Myös asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan vuokralle antaman asuinhuoneiston vuokran määritykseen sovelletaan huoneenvuokralain (72/74) säännöksiä. Tämän johdosta asuntohallitus ilmoittaa tänään tekemälleen päätöksellä kumonneensa Aravan /asuntohallituksen eri aikoina antamat, puheena olevia huoneistoja koskevat vuokramääritysohjeet. Vuokrauslupia antaessaan on yhtiön hallituksen valvottava, että vuokralaiselta perittävä vuokra on kohtuullinen. Vuokran kohtuullisuutta harkittaessa on ohjeena pidettävä paikkakunnan hyväksytyä vuokratasoa ottaen kuitenkin huomioon yhtiölle myönnetyn asuntolainan halpukorkoisuus. Asuntolainoitettujen asunto-osakeyhtiön välittömästi hyväkseen käyttämän asuinhuoneiston vuokran määritys ei tästä edes toistaiseksi edellytä asuntohallitukselle tehtävää hakemusta vaan riittää että edellä mainitun mukaisesti mahdollisesti tarkistettava vuokra määritetään siten kun huoneenvuokralaisissa edellytetään. Huoneenvuokralain mukaan määräytyy myös asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan vuokralle antaman asuinhuoneiston vuokra.”

## 5. Energian hinnan huomioiminen asuntolainoitettujen tuotannon kustannustasoa määriteltäessä

Päivämäärällä 24.4.1974 määritteli asuntohallitus ne periaatteet, joita noudatetaan ns ”energialisän” laskemisessa ja soveltamisessa lopullisia rakennuskustannuksia vahvistettaessa asuntohallituksen teknillisellä osastolla. Energialisän maksimiksi vahvistettiin 70 mk/as-m<sup>2</sup>.

## 6. Energian hinnan huomioiminen rakennuskustannuksissa

24.7.1974 päätti asuntohallitus, että energialisä voidaan soveltaa kaikkiin valtion lainoittamiin kohteisiin, joiden rakennustyö ajoittuu vuoden 1974 puolelle riippumatta aloitusajankohdasta.

## 7. Rakennusaikaiseen lainaan liittyvien henkilökohtaisten lainojen myöntämismenettelyn tarkistaminen

Asuntohallitus päätti 11.9.1974 pitämässään kokouksessa lähettää kunnanhallituksille tiedoksi seuraavan rakennusaikaiseen lainaan liittyvien henkilökohtaisten lainojen myöntämismenettelyn tarkistuspäätöksensä:

Asuntohallitus ilmoittaa tänään tekemälleen päätöksellä tarkistaneensa rakennusaikaiseen lainaan liittyvien henkilökohtaisten asunto- ja lisälainojen myöntämismenettelyä siten, että mainittujen lainojen myöntämisen hyväksymistä koskeva asuntohallituksen päätös voidaan antaa ehdollisena sen jälkeen, kun asuntohallituksen teknillinen osasto on katsonut, että kyseisen kohteen kustannukset voidaan hyväksyä. Ehdollinen päätös astuu voimaan siten, kun asianomaista rakennusajakaista lainaa koskeva lopullinen lainapäätös on annettu. Hakemusten käsitteilyä varten tulee perustaja-osakkaiden toimittaa kunnalle taukukko, jossa rakennuskustannukset ja ehdollisesti myönnetty asuntolain on jaettu huoneistokohtaisiin osuuksiin. Kunta voi tehdä lainamääriä koskevan ehdotuksensa rakennuskustannusosuuden pohjalta siten, että täysi lainamäärä on 30 % rakennuskustannusosuudesta.

Mainittu luettelo tulee kunnan toimittaa yhtenä kappaleena hakemusten mukana asuntohallitukselle.

## 8. Niiden periaatteiden vahvistaminen, joita noudatetaan luovutettaessa asuntolainoitettujen talojen asuntotiloja muuhun kuin asutokäyttöön

Kokouksessaan 2.10.1974 hyväksyi asuntohallitus käyttöön otettavaksi seuraavat periaatteet luovutettaessa asuntolainoitettujen talojen asuntotiloja muuhun kuin asutokäyttöön:

### a. Yleistä

Asuntotuotantolain 5 §:n mukaan on lainan myöntämisen ja muiden tukitoimenpiteiden edellytyksenä, että niiden henkilöiden tukeminen, joiden asunontarpeen tyydyttämiseksi asuntolainaa myönnetään, on katsottava sosiaalisesti tankoituksenmukaiseksi ja taloudellisesti tarpeelliseksi. Laissa on siten nimellisesti lausuttu julki, että kyseessä on luonnollisten henkilöiden asunontarpeen tyydyttäminen. Asuntolainoitettujen huoneiston käyttämiseen muuhun tarkoitukseen kuin asunoksi on jo tästä syystä suhtauduttava pidättyvästi.

### b. Asunto-osakeyhtiötalot

Asunto-osakeyhtiötalossa oikeuttavat määrätty osakkeet määrätyn huoneiston hallintaan. Asuntohallitus hyväksyy asukkaat taloon ja valvoo, että osakkeet luovutetaan valitulle asukkaalle. Kuten nimestäkin näkyy ovat asunto-osakeyhtiötalon asunnot tarkoitettu asunnoiksi ja asuntotuotantolain 5 § huomioon ottaen täytyy osakkeenomistajana olla luonnollinen henkilö. Ainoastaan vanhusten asunnoiksi tarkoitettuja huoneistoja saavat kunnat anomuksesta asuntohallituksen suostumuksella omistaa. Myös lämpökeskus tai siihen rinnastettava huoltoyhtiö saa marraskuun 11 päivänä 1971 tehdyn periaatepäätöksen nojalla asuntohallituksen luvalla omistaa huoltohenkilökunnan asunnoiksi tarpeelliset tilat.

Huoneiston vuokraaminen toiselle on asunto-osakeyhtiötaloissa mah-

dollista, mutta huoneistoa täytyy tällöinkin käyttää asuntona.

Huoneiston luovuttamista muuhun kuin asutokäyttöön ei siten asunto-osakeyhtiötalossa ole syytä sallia.

### c. Vuokratilat

#### c1. Huoneiston käyttö asuntolana

Asuntohallitus on jo aikaisemmin hyväksynyt sellaisen menettelyn, että vuokratiloissa sijaitsevia vähintään 3 huonetta ja keittiön käsittäviä huoneistoja käytetään tilapäisesti asuntolana. Tällaisen menettelyn hyväksyy kunta, jonka on sitä ennen pyydettävä asuntohallitukselta lausunto.

Huoneiston käyttäminen asuntolana on monissa tapauksissa perusteltua, varsinkin, koska erillisten vastaanottoasuntoloiden lainoittamisesta ollaan luopumassa.

Asuntohallituksen lausunnossa on syytä mainita kuinka kauan huoneistoa saa käyttää asuntolana. Ellei muuta osoiteta, sopiva aika lienee 2—3 vuotta. Perustellusta syystä voidaan lupa uusia. Sopiva henkilövaivuuksien huoneetta kohden on enintään 2 henkilöä.

Mikäli kysymyksessä on ennen 1.7.1968 asuntolainan saanut vuokratalo, ei asukkaiden valintaa valvo kukaan. Koska huoneiston käyttötarkoitusta ei näissä vanhoissa asuntoyhtiöissä saa muuttaa, antaa luvan huoneiston käyttämiseen asuntolana asuntohallitus. Näissä vanhoissa kohteissa hakemukset tulevat olemaan erittäin harvinaisia.

#### c2. Huoneisto muussa kuin asutokäytössä

Uuden lainsäädännön kuten kansanterveyslain, lasten päivähoitolain ja peruskoululainsäädännön kunnille tuomia velvoituksia eivät kunnat ole pystyneet kaikilta osiltaan täyttämään. Niinpä näiden toimintojen vaatimia tiloja ei syystä tai toisesta ole rakennettu, vaan kunnat tai yhtiön perustajat ovat sen sijaan pyytäneet asuntohallitukselta lupaa omistamassaan asuntolainoitettua vuokratilassa sijaitsevan huoneiston käyttämiseen tähän tarkoitukseen.

Tavallisimmin on pyydetty lupaa

lasten päiväkodin tai lääkärin/hammaslääkärin tms. vastaanottotilojen perustamiseen. Niin välttämättömiä kuin nämä toiminnot ovatkin, ei asuntotuotantomäärärahojen käyttö tähän tarkoitukseen ole nykyisten säädösten ja käyttösuunnitelmien mukaan perusteltua. Tästä syystä on luvan myöntämiseen oltava varsin pätevä syy. Esimerkiksi jos alueen kokonaissuunnitteluun kuuluvan lasten päiväkodin rakentamisaika tiedetään, voidaan lupa siihen asti myöntää, kuitenkin yleensä korkeintaan 2-3 vuodeksi. Huoneiston käyttämisestä lasten päiväkotina sekä sen tilapäisluonteen soveltuvuudesta kunnan päivähoitosuunnitelmaan on hakijan esitettävä lääninhallituksen sosiaali- ja terveysosaston lausunto.

Luvan jatkaminen tulee kysymykseen vain erittäin perustelluissa tapauksissa. Jos ilmenee, että tarve on pysyvä, sanotaan laina tältä osin irti, mikäli katsotaan tarpeelliseksi suostua anomukseen. Mikäli laina huoneiston käyttötarkoituksen muuttamisen johdosta on irtisanottu takaisin maksettavaksi ja huoneiston käyttö irtisanomisen aiheuttamaan tarkoitukseen tämän jälkeen loppuu, syntyy vaikeita tulkintaongelmia huoneiston luonteesta. Voidaanko huoneisto palauttaa asunnoksi ja onko se myönteisessä tapauksessa kovanrahan asunto, johon ei sovelleta tulorajoja ja jonka vuokria ei säädelä. Näiden vaikeuksien välttämiseksi onkin lainan irtisanomisen rajoituttava mahdollisimman vähin.

Lasten päiväkodin, lääkärin vastaanottotilan, korttelikoulun tms. sijoittaminen johonkin asuinhuoneistoon tiloihin, jotka eivät alunperin ole tähän tarkoitukseen suunniteltu, aiheuttaa haittaa talon muille asukkaalle. Yleensä olisi pyrittävä siihen, että tilat tätä tarkoitusta varten otettaisiin huomioon jo suunnitteluvaiheessa, jolloin myönnettäisi lainkaan ja suunnitelmat muutenkin olisivat mahdollisimman tarkoituksenmukaiset. Koska asuntotuotantolain mukaan talossa saa olla liike- tai sitä vastaavaa tilaa jopa 25 % huoneistojen kokonaispinta-alasta, ei ole estetä toimintojen sijoittamiseksi mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti jo suunnitteluvaiheessa näihin tiloi-

hin. Asuntotuotantosäädösten tarkoituksen ja asukkaalle koituvan haitan vuoksi tulisi poikkeusluvan myöntäminen asuinhuoneiston käyttämiseen muuna kuin asuntona rajoittaa mahdollisimman vähin.

#### d. Asian käsittely asuntohallituksessa

Tähän mennessä ei ole ollut yhteistä käytäntöä poikkeuslupien myöntämisessä huoneistojen käyttö-tarkoituksen muuttamiseen. Enemmän osan hakemuksista lienee käsitellyt valvontatoimisto, mutta lupia on antanut myös teknillinen osasto yksinään sekä yleinen lainatoimisto varsinkin niiden kohteiden osalta, jotka ovat rakenteilla.

Asiallisesti ottaen kuulune luvan myöntäminen rahoitusosaston toimivaltaan. Mikäli luvan myöntäminen edellyttää lainan irtisanomista, kuuluu asia kollegion käsiteltäviin asioihin. Muutoksen mahdollisuudesta on aina pyydyttävä teknillisen osaston lausunto. Mikäli käyttötarkoituksen muuttaminen ei ole teknillisesti tarkoituksenmukaista, ei lupaa voida myöntää. Mikäli tilapäinen lupa voidaan myöntää, käsittelee asian valvontatoimisto kuten tähänkin asti useimmissa tapauksissa. Jos lupa edellyttää asuntolainan osittaista irtisanomista, esittelee asian yleinen lainatoimisto.

#### e. Valvonta

Myönnettyjen lupien ehtojen valvominen edellyttää kortiston perustamista valvontatoimistoon. Kortissa on mainittava yhtiö sekä yksilöitävä huoneisto, jota poikkeuslupa koskee. Myös aika joksi lupa on annettu on mainittava samoin kuin luvan perustelut.

#### 9. Jyvitysohjeet

Kokouksessaan 16.10.1974 vahvisti asuntohallitus seuraavat asunnon jyvitykseen liittyvät ohjeet:

#### Jyvitys

Näillä jyvitystä koskevilla uusilla ohjeilla muutetaan talokohtaisia lainoja koskevan ohjekirjan 1 (maaliskuu 1972) kohta 2.1.10.1 ja henkilökohtaisia

osakelainoja koskevan ohjekirjan 2 (maaliskuu 1972) kohta 1.4.5.1.

Jyvitysmenettely koskee talokohtaisen lainan saaneita asunto-osakeyhtiö-, vuokra- ja asunto-osuuskuntataloja sekä niitä asunto-osakeyhtiöitä, jolle on myönnetty rakennusaikaista lainaa tai joiden osakkeiden hankkimista varten haetaan henkilökohtaista asunto- ja lisälainaa.

Jyvitysperusteita sovelletaan ainoastaan pääomakuluihin, sen sijaan vastikkeisiin ja vuokriin sisältyvät hoitokulut jaetaan asuinhuoneistojen osalle todellisten huoneistoalojen suhteessa.

Asunto-osakeyhtiöissä tulevat jyvitysmenettelyjen kohteiksi asuinhuoneistojen luovutushinta sekä yhtiölle asuinhuoneistoista suoritettavista vastikkeista pääomamenojen osuus eli korot, indeksikorotukset ja lyhennykset, asunto-osuuskunnissa asuinhuoneistojen osuuskien hinta ja asuinhuoneistojen vuokrista pääomamenojen osuus sekä vuokratuloissa asuinhuoneistojen vuokrien pääomaosuus. Vuokra- ja asunto-osuuskuntataloissa pääomamenoihin sisältyvät korot, indeksikorotukset sekä lyhennyksiä vastaavat poistot.

Todellisten huoneistoalojen suhteessa jaetaan hoitokulut, joihin katsotaan kuuluvaksi esimerkiksi palkat, verot, tontin vuokra ja muut kulut.

Uutta jyvitysmenettelyä on noudatettava, jollei asuntohallitus perustelusta hakemuksesta toisin päättä, ensimmäisen kerran vuoden 1975 myöntämisvaltuuden nojalla lainoitettavaan tuotantoon. Tätä menettelyä saadaan myös soveltaa, jos lainansaaajat niin haluavat eikä olemassa olevia oikeussuhteita menettelyllä loukata ja mikäli yhtiöjärjestyksen muuttaminen muutoinkin on mahdollista, jo vuoden 1974 tuotantoon. Myös aikaisemmin lainan saaneiden asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestys voidaan vastikeperusteen osalta muuttaa siten kuin jäljempänä selvitetään, kuitenkin niin, että rahoitusvastike edelleen peritään alkuperäisen jyvityksen mukaan ja vain hoitovastikkeeseen osalta siirrytään käyttämään perusteena todellisia huoneistoaloja. Tällaista yhtiöjärjestyksen muutosta toteutettaessa on kuitenkin syytä huomata, että menettely vaatii kaikkien osakkeenomistajien nimenomaisen suostumuksen.

Vuokra- ja asunto-osuuskuntalois-

sa jyvitysmenettelyn muuttamisen edellytyksenä on, että vuokratulaiset hyväksyvät uusien vuokra määrääntymisperusteiden mukaisen vuokrasopimuksen. Jyvityksen muutokseen on saatava asuntohallituksen vahvistus. Koska jyvitysperusteiden muuttaminen yleensä johtaisi suurten huoneistojen kohdalla vuokrien kohoamiseen ja vastaavasti pienten huoneistojen kohdalla vuokrien laskuun, on ilmeistä, että jyvitysperusteiden muuttamisen edellytyksenä oleva vuokrasopimusten muuttaminen tulee käytännössä kohtamaan suuria vaikeuksia.

#### Jyvitysperusteet

Jyvittävät kustannuserät jaetaan huoneistoille seuraavien periaatteiden mukaan:

1. Huoneistojen pinta-alat kerrotaan ensin seuraavilla luvuilla:

pinta-ala	kerroin
... 25,5 m <sup>2</sup>	120
25.6 ... 26.5 "	118
26.6 ... 27.5 "	117
27.6 ... 28.5 "	116
28.6 ... 29.5 "	115
29.6 ... 30.5 "	114
30.6 ... 31.5 "	113
31.6 ... 32.5 "	112
32.6 ... 34.5 "	111
34.6 ... 36.5 "	110
36.6 ... 38.5 "	109
38.6 ... 40.5 "	108
40.6 ... 42.5 "	107
42.6 ... 44.5 "	106
44.6 ... 46.5 "	105
46.6 ... 48.5 "	104
48.6 ... 51.5 "	103
51.6 ... 55.5 "	102
55.6 ... 59.5 "	101
59.6 ... 63.5 "	100
63.6 ... 67.5 "	99
67.6 ... 71.5 "	98
71.6 ... 75.5 "	97
75.6 ... 80.5 "	96
80.6 ... 85.5 "	95
85.6 ... 96.5 "	94
96.6 ... 105.5 "	93
105.6 ... 120.0 "	92

2. Pistelukuihin tehdään kerros- ja varustetasokorjaukset. Kerroskorjaus suoritetaan siten, että keskikerroksen huoneistojen pistemäärä pysyy muut-

tumattomana, mutta ylempissä kerroksissa olevien huoneistojen pistemäärä lisätään 1 %:lla kerrosta kohti ja vastaavasti lasketaan alemmissa kerroksissa olevien huoneistojen pistemäärä. 4-kerroksisessa hissittömässä talossa 3. ja 4. kerrosten pistemäärät pidetään kuitenkin samana.

Eri kokoisten huoneistojen varusteiden keskimääräinen vaikutus on pisteluvuissa otettu huomioon. Mikäli kuitenkin jonkin huoneiston varustetaso poikkeaa huomattavasti kiinteistön muiden huoneistojen varustetasosta, pistelukuja voidaan vastaavasti korjata. Esim. parvekkeen puuttuminen voidaan ottaa huomioon alentamalla parvekkeettoman huoneiston jyvitys-pisteiden määrää parvekkeen rakennuskustannusten osuutta vastaavalla määrällä.

Samoin saadaan huoneiston jyvitys-pisteiden lukumäärää muuttaa harkinnanvaraisesti  $\pm 1\%$  asuttavuuteen voimakkaasti vaikuttavien poikkeuksellisten tekijöiden perusteella. Tällainen poikkeuksellinen tekijä voi esimerkiksi olla jonkin huoneiston erittäin epäedullinen sijainti alimmassa kerroksessa vilkkaan liikenneväylän lähellä tai rajoittunut näköala.

3. Pisteluvut lasketaan yhteen ja muunnetaan prosenttijakaumaksi.

#### Jyvitysperusteiden soveltaminen

Rakennusyrityksen rakennussuunnitelman ja kustannusten tultua hyväksytyiksi määritetään asunto-osakeyhtiöiden osalta osakkeiden lukumäärät, luovutushinnat ja vastikkeet sekä vuokratalojen ja asunto-osuuskuntien osalta vuokrat. Määrittelyssä sovelletaan seuraavasti jyvitysperusteita.

Asunto-osakeyhtiössä yhtiön välittömään hallintaan jääviä asuinhuoneistoja, kuten esim. talonmiehen asuntoa sekä mahdollisia liikehuoneistoja ei oteta huomioon jyvitystä suoritettaessa.

Vuokrataloissa kaikki asuinhuoneistot, myös huoltohenkilökunnan käyttöön jäävät asunnot jyvitetään. Tällöin huoltohenkilökunnan palkoista ei kirjanpidossa vähennetä asuntoetua, vaan myös huoltohenkilökunnan asuntojen vuokrat merkitään tuloksi ja

palkkamenoihin sisällytetään vastaavasti vuokraa vastaava osuus. Liikehuoneistoja sen sijaan ei myöskään vuokrataloissa jyvitetä.

Asunto-osakeyhtiöissä osakkeiden huoneistokohtaisen jakautuman tulee vastata edellä kohdassa 3 mainittua prosenttijakautumaa. Vastikemaksujen jyvittämisen vuoksi yhtiöjärjestyksiin on otettava seuraavansisältöinen määräys:

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen, joka jakautuu hoito- ja rahoitusvastikkeisiin. Hoitovastike lasketaan käytäen perusteena huoneistojen huoneistoalojen suhdetta ja rahoitusvastike määrätään huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärien suhteessa.

Vuokratalojen pääomamenojen jakamiseksi jyvitetään huoneistoalat siten, että kunkin huoneiston huoneistoala kerrotaan vastaavan huoneiston prosentiosuudella ja jaetaan sadalla. Tällöin pääomamenot jaetaan jyvitettyjen huoneistoalojen suhteessa ja hoitomenot todellisten pinta-alojen suhteessa. Pääomamenojen jakautumisen perustana oleva jyvitetty huoneistoala on sisällytettävä vuokrasopimukseen, josta olisi käytävä ilmi myös jyvittämätön huoneistoala.

#### Esimerkki jyvityksestä

Talon huoneistot asetetaan järjestykseen huoneiston numeron ja kerros sijainnin mukaan kuten esimerkkitalon lukon sarakkeessa 1. Huoneiston pinta-ala merkitään sarakkeeseen 2 ja vastaavat jyvityskertoimet sarakkeeseen 3. Pinta-ala kerrotaan jyvityskertoimella ja tulo merkitään sarakkeeseen 4. Keskimmäisen kerroksen (tai jos kerroksia on parillinen määrä, jompi kumpi keskimmäisistä) pisteluku pysyy muuttumattomana, muiden kerroskorjaukset merkitään sarakkeeseen 5 ja niillä korjataan sarakkeen 4 il-

moittamaa pistemäärää. Uusi lopullinen pistemäärä merkitään sarakkeeseen 6. Sarakkeeseen 6 merkityt pistemää-

rät muutetaan prosenteiksi sarakkeeseen 7. Sarakkeessa 8 huoneistoalat on jyvitetty prosenttilukujen suhteessa.

Huoneiston n:o	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Jyvitys-kerroin	Tulo	Kerros-korjaus %	Huoneiston pistemäärä	Huoneiston pistemäärä %	Jyvitetty huoneisto-ala
1	2	3	4	5	6	7	8
1	65	99	6 435	—1	4 371	9.90	62.4
2 } I krs.	30	114	3 420	—1	3 386	5.26	33.1
3 }	40	108	4 320	—1	4 277	6.65	41.9
4 }	75	97	7 275	—1	6 435	11.19	70.5
5 }	65	99	6 435	—	3 420	10.00	63.0
6 } II krs.	30	114	3 420	—	4 320	5.31	33.5
7 }	40	108	4 320	—	7 275	6.71	42.3
8 }	75	97	7 275	—	6 499	11.31	71.3
9 }	65	99	6 435	+1	3 454	10.10	63.6
10 } III krs.	30	114	3 420	+1	4 363	5.37	33.8
11 }	40	108	4 320	+1	7 348	6.78	42.7
12 }	75	97	7 275	+1	7 203	11.42	71.9
	630			Yhteensä	64 351	100.00	630.0

Esimerkkitalouksessa voivat osakkeet jakautua siten, että huoneisto n:o 1 saa 990 osaketta, huoneisto n:o 2 saa 526 osaketta jne., jolloin osakkeiden yhteismäärä on 100 000 osaketta. Jos osakeyhtiön omarahoitusosuus on esim. 350 000 mk, osakkeen hinta on 35 markkaa. Huoneisto n:o 1 maksaa tällöin omarahoitusosuutena 990 x 35 mk = 34 650 mk. Vastaavasti pääomavastike saadaan jakamalla pääomamenojen yhteismäärä 10 000:lla ja kertomalla osamäärä kunkin huoneiston osakkeiden lukumäärällä. Samaan tulokseen päästään myös jakamalla pääomamenot jyvitettyjen huoneistoalojen suhteessa.

#### 10. Huoneistokohtaiset muutostyöt

Rakennusaikaisesti lainoitettujen asunto-osakeyhtiöalojen rakentamista koskevat ohjeet edellyttävät, että asunonvaraajan huoneistokohtaisia muutostöitä voidaan hyväksyä vain erityyppisen perustelluissa tapauksissa. Niissä

huoneistoissa, joiden osalta rakennusaikainen laina maksetaan kokonaisuudessaan takaisin, on muutostöiden valvonta hankalaa. Lisäksi nämä huoneistot joutuvat eri asemaan verrattuna henkilökohtaisissa osakelainaloissa oleviin asuntolainoittamattomiin huoneistoihin, joissa muutokset hyväksytään. Jotta saataisiin yhdenmukainen ja selvä käytäntö, olisi edellä mainituissa asuntolainoittamattomissa huoneistoissa voitava hyväksyä asunonvaraajan kustannuksella tehtäviä muutoksia, joista kiinteistölle tai sen asukkaille ei koidu mitään lisäkustannuksia tai häitää.

Käsitellessään asiaa asuntohallitus hyväksyi 23.10.1974 rakennusaikaisia lainoja koskeviin ohjeisiin seuraavan muutoksen:

Huoneistoissa, joiden osalta rakennusaikainen laina maksetaan kokonaisuudessaan takaisin, voidaan hyväksyä sellaisia muutostöitä, jotka eivät alenna kiinteistön arvoa, nosta kiinteistönkäyttökustannuksia tai

vaikuta rakennuksen runkoon, LVI- tai sähkörakenteisiin edellä mainituin vaikutuksin. Asunnonvaraaja on velvollinen itse suorittamaan muutostöiden kustannukset, joten niistä ei saa kiinteistölle tai sen asukkaille koitua mitään lisäkustannuksia.

### 11. Urakkasopimuksiin liitettävän maksuerätaulukon laatimisessa huomioon otettavaa

Kokouksessaan 23.10.1974 asuntohallitus vahvisti maksuerätaulukon laatimismallin ja siihen liittyvät asiakäsit:

#### Maksuerätaulukon laatimisessa huomioitavia seikkoja

a. Perustajaurakoitsijatapauksissa ja kautuma

rak.tekn. työt 75 % kokonaisrak.kust.  
 maalaus " 3 % "  
 LVI " 11 % "  
 sähkö " 5 % "  
 yleiskustann. 6 % "  
 on sitova, muissa rakentamismuodoissa vain ohjeellinen

b. Maksupositaulukko on kaikissa rakentamismuodoissa laadittava siten, että vesikattovaiheessa karttuva kokonaissumma ei ylitä

— traditionaalisessa rakentamisessa 50 %:a  
 — osaelementtirakentamisessa 60 %:a  
 — koko " 65 %:a

### Asuntohallituksen lainoittamat asunnot omistusmuodon mukaan 1960, -70 ja -74

Lainoitusvuosi	Omaan käyttöön kpl	Vuokrattavat kpl	Yhteensä kpl
1960	6 425	2 593	9 018
1970	10 814	10 610	21 425
1974	15 991	17 817	34 808

Vuosina 1949-74 asuntohallitus on lainoittanut yhteensä noin 394 000 asuntoa, joista omistusasuntojen osuus on 60 % ja vuokra-asuntojen osuus 40 %.

Vesikattovaiheessa karttuva summa eri alaurakoiden osalla tulee vaihdella seuraavissa rajoissa

- maalausurakka 0 %
- LVI " 45—75 %
- sähkö " 25—40 %

c. Perustajaurakoitsijatapauksissa yleiskustannukset on jaoteltava kolmeen osaan seuraavasti

- ensimmäinen yleiskustannuserä on suuruudeltaan 3 % kokonaisrakennuskustannuksista ja sijaitsee toisena maksueränä maksuerätaulukossa
- toinen yleiskustannuserä on suuruudeltaan 2 % kokonaisrakennuskustannuksista ja sijaitsee viimeisenä maksueränä ennen vesikattovaihetta
- kolmas yleiskustannuserä on suuruudeltaan 1 % kokonaisrakennuskustannuksista ja sijaitsee toiseksi viimeisenä eränä maksuerätaulukossa.

d. Maksuerien lukumäärä on vapaa

e. "Vesikattovaihe" on saavutettu, kun

- vesikaton kate on levitetty
- lämpö on kytketty tai kytkettävissä päälle
- muut tähän vaiheeseen nähden normaalit työvaiheet on tehty

### MAKSUERÄTAULUKKO

Erä	Työvaihe	Indeksi	Rak.tekn.	Maalaus	LVI	Sähkö	Yleiskust.	Karttuva summa	Huom.
1		1.E	60 000				30 000	60 000	
2		1.E	60 000		20 000			90 000	
3		2.E	60 000		20 000			170 000	
4		1.E	60 000		10 000			230 000	
5		2.E	60 000		20 000*			250 000	
6		1.E	60 000					310 000	
7		2.E	60 000					320 000	
8		1.E	60 000					380 000	
9		2.E/1.E	60 000			5 000*		400 000	
10		3.2.E/1.E	60 000			15 000		405 000	
11		1.E	50 000				20 000	465 000	
12		3.2.E	50 000					480 000	
13	Trad.rak.		50 000					500 000	50 % urakkasummasta
14	Vesikattovaihe		50 000					600 000	60 % urakkasummasta
15	Vesikatto osa elem.		50 000					650 000	65 % urakkasummasta
16	Vesikatto koko el.		50 000	(0 %)	(45—75 %)	(25—40 %)		700 000	
17			50 000		20 000			720 000	
18		1.E	60 000	10 000				780 000	
19		2.E	60 000					790 000	
20		1.E	50 000		20 000			840 000	
21		1.242.E	50 000					870 000	
22		1.E	50 000		20 000	30 000		890 000	
23		3.2.E	50 000					910 000	
24		2.E	50 000	20 000				960 000	
25		1.242.E	30 000				10 000	970 000	
26		1.E	750 000	30 000	110 000	50 000		1000 000	
27			(75 %)	(3 %)	(11 %)	(5 %)		60 000	
28		1.E						60 000	(6 %)

\*) Mikäli kyöpyhuoneet ja wc:t tuodaan valmiina elementteinä tehtaalta, erät siirtyvät rakennusteknisten töiden osalle ja tarkistetaan 1.E inde



12. Vuoden 1975 asuntolainojen myöntämisvaltuudet omakotitalon rakentamista varten

Tapahtuneen rakennuskustannusten nousun johdosta asuntohallitus totesi kokouksessaan 11.12.1974, että enimmäisrakennuskustannuksia ja enimmäislainamääriä on syytä tarkistaa.

Tässä tarkoituksessa hyväksyttiin vuoden 1975 asuntolainojen myöntämisvaltuudesta omakotitalon rakenta-

mista varten myönnettävien asuntolainojen määräytymisen perustaksi laskennallisiksi peruskustannuksiksi 35.000 markan suuruinen peruskustannus lisättyinä 600 markalla huoneistoneliometriä kohti. Omakotitalojen hyväksyttävät enimmäisrakennuskustannukset ja enimmäislainasummat v. 1975 muodostuivat näin (35.000 mk + huoneistoala (m<sup>2</sup>) x 600 mk) seuraaviksi:

m <sup>2</sup>	mk	mk/m <sup>2</sup>	60 % lainasumma		m <sup>2</sup>	mk	mk/m <sup>2</sup>	60 % lainasumma	
			< 5 henk.	≥ 5 henk.				< 5 henk.	≥ 5 henk.
50	65 000	1300	39 000	39 000	86	86 000	1006	51 960	51 960
51	65 600	1286	39 360	39 360	87	87 200	1002	52 320	52 320
52	66 200	1273	39 720	39 720	88	87 800	997	52 680	52 680
53	66 800	1260	40 080	40 080	89	88 400	993	53 040	53 040
54	67 400	1248	40 440	40 440	90	89 000	988	53 400	53 400
55	68 000	1236	40 800	40 800	91	89 600	984	53 760	53 760
56	68 600	1225	41 160	41 160	92	90 200	980	54 120	54 120
57	69 200	1214	41 520	41 520	93	90 800	976	54 480	54 480
58	69 800	1203	41 880	41 880	94	91 400	972	54 840	54 840
59	70 400	1193	42 240	42 240	95	92 000	968	55 200	55 200
60	71 000	1183	42 600	42 600	96	92 600	964	55 560	55 560
61	71 600	1173	42 960	42 960	97	93 200	960	55 920	55 920
62	72 200	1164	43 320	43 320	98	93 800	957	56 280	56 280
63	72 800	1155	43 680	43 680	99	94 400	953	56 640	56 640
64	73 400	1146	44 040	44 040	100	95 000	950	57 000	57 000
65	74 000	1138	44 400	44 400	101	95 600	946	57 360	57 360
66	74 600	1130	44 760	44 760	102	96 200	943	57 720	57 720
67	75 200	1122	45 120	45 120	103	96 800	939	58 080	58 080
68	75 800	1114	45 480	45 480	104	97 400	936	58 440	58 440
69	76 400	1107	45 840	45 840	105	98 000	933	58 800	58 800
70	77 000	1100	46 200	46 200	106	98 600	930	59 160	59 160
71	77 600	1092	46 560	46 560	107	99 200	927	59 520	59 520
72	78 200	1086	46 920	46 920	108	99 800	924	59 880	59 880
73	78 800	1079	47 280	47 280	109	100 400	921	60 240	60 240
74	79 400	1072	47 640	47 640	110	101 000	918	60 600	60 600
75	80 000	1066	48 000	48 000	111	101 600	915	60 960	60 960
76	80 600	1060	48 360	48 360	112	102 200	912	61 320	61 320
77	81 200	1054	48 720	48 720	113	102 800	909	61 680	61 680
78	81 800	1048	49 080	49 080	114	103 400	907	62 040	62 040
79	82 400	1043	49 440	49 440	115	104 000	904	62 400	62 400
80	83 000	1037	49 800	49 800	116	104 600	901	62 760	62 760
81	83 600	1032	50 160	50 160	117	105 200	899	63 120	63 120
82	84 200	1026	50 520	50 520	118	105 800	896	63 480	63 480
83	84 800	1021	50 880	50 880	119	106 400	894	63 840	63 840
84	85 400	1016	51 240	51 240	120	107 000	891	64 200	64 200
85	86 000	1011	51 600	51 600					

(LIITE 1)

Huoneiston luovutushirtaa ja hankinta-arvoa koskevan luettelon malli.

Asunto Oy Esimerkki  
Asunto-osakeyhtiön nimi

Helsinki  
Kotipaikka

Huoneiston n:o	Huoneiston tyyppi	Huoneiston pinta-ala m <sup>2</sup>	Huoneiston jyvitetty pinta-ala m <sup>2</sup>	Huoneiston osuus		Huoneiston luovutus-hinta mk	Huoneiston osuus		Huoneiston hankinta-arvo mk
				osakepää-ornasta mk	rakennus-rahastosta mk		rakennuskustannuksista mk	tonttikustannuksista mk	
1	2 h + k	60	57,0	13.312	260	13.572	37.093	3.091	40.184
2	1 h + kk	30	36,6	8.548	166	8.714	23.818	1.986	25.804
3	2 h + k	60	57,0	13.312	260	13.572	37.093	3.091	40.184
4	3 h + k	70	63,0	14.714	287	15.001	40.998	3.416	44.414
5	3 h + k	70	63,0	14.714	287	15.001	40.998	3.416	44.414
6	2 h + k		yhtiön välittömässä hallinnassa						
YHTEENSÄ		290	276,6	64.600	1260	65.860	180.000	15.000	195.000

Heisingissä, ..... päivänä ..... kuuta 19.....

ASUNTO OY ESIMERKKI

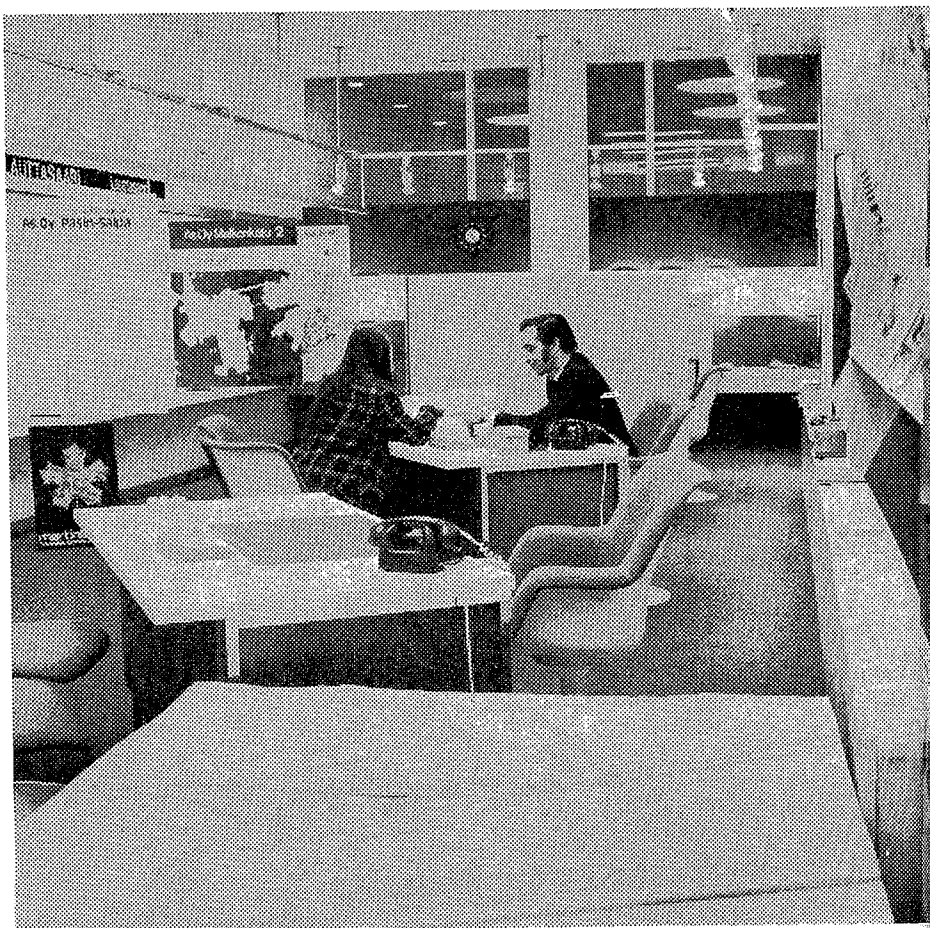
Edellä esitetyn asuntohallituksen periaatepäätökset on kaikki tehty vuoden 1974 aikana.

Mikäli ajankohtaisuus edellyttää uusia päätöksiä, tapahtuu niistä päättäminen asuntohallituksessa.

Jokaisesta päätöksestä tiedotetaan luonnollisesti kaikille niille, joita päätös koskee.

Asumistaso tulee vuosittain kertomaan asuntohallituksen periaatepäätökset lukijoilleen.

Tätä pidetään välttämättömänä siitakin huolimatta, että ne näin vuosikirjassa julkaistuna ovat päätöksentekohetkeen nähden jo vanhoja. Itse asiaan ja periaatteeseen nähden ne ovat aina suuntaa antavia.



### Valtion asuntomäärärahat ja myönnetty asuntolainat 1960, -70 ja -74

Vuosi	Asuntomäärän ehdot 1)	Myönnetty asuntolainat 2)	Asuntomäärärahat v. 1974 rahassa 3)	Myönnetty asuntolainat v. 1974 rahassa 3)
1960	75 000 000	76 423 000	215 212 000	219 408 000
1970	480 000 000	445 000 000	806 937 000	749 291 230
1974	1 485 000 000	1 474 000 000	1 485 000 000	1 474 000 000

- 1) Valtion sekä varsinaisissa että lisäbudjeteissa esitetyt määrärahat.  
 2) Tilastolta myöntämismuodon mukaan riippumatta siitä, minkä vuoden määrärahasta lainat on myönnetty.  
 3) Muunnettu vuoden 1974 arvoon rakennusindeksin avulla.

## Asuntolainoituksessa sovellettavat asukkaiden ja lainansaajien valintaa koskevat ohjeet

Asuntohallitus antoi kunnanhallituksille 11.12.1974 ohjeet soveltaa talokohtaisiin, henkilökohtaisiin ja omakotitaloihin 1.1.1975 lähtien tulorajoja seuraavasti:

- vuokralaisen valintaa koskevassa valvonnassa asuntolainan saaneissa vuokra- ja asunto-osuuskuntataloissa;
- myönnettäessä asunto- ja lisälainoja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten, jolloin rakennusaikaisen lainan osakekohtaisen osuuden siirtäminen osakkeenvaraaajalle henkilökohtaisena asuntolainana rinnastetaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten tarkoitetun lainan myöntämiseen; ja
- myönnettäessä asunto- ja lisälainoja omakotitalon rakentamista, laajen-

- tamista taikka peruskorjausta varten; sekä
- asuntohallituksen toimivaltaan kuuluvissa asukkaiden valinnan valvontaa koskevissa asioissa.

Annettujen ohjeiden ohella sovelletaan talokohtaisia, henkilökohtaisia ja omakotilainoja koskevien asuntohallituksen ohjekirjojen määräyksiä sekä niitä erityisohjeita, jotka on julkaistu rakennusaikaisten lainojen ja niihin liittyvien henkilökohtaisten osakelainojen osalta syyskuussa 1973 ja vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen osalta peruskorjauslainoista kesäkuussa 1974.

### Enimmäistulot asuntolainan tai lainoitettun omistusasunnon saamiseksi

Huoneistotyyppi	1 h + kk/k		2 h + kk/k		3 h + kk/k		4 h + kk/k—		Lainoi- tus-%
	1	2	2	3	3	4	4	5	
Henkilöluku									
nykyiset kuukausitulot	2 900	3 200	3 400	3 700	3 900	4 100	4 200	4 400	10 %
	2 600	2 900	3 100	3 400	3 600	3 800	3 900	4 100	20 %
	2 400	2 700	2 900	3 100	3 300	3 500	3 600	3 800	30 %
verotettavat vuositulot	25 700	28 800	30 900	33 300	35 300	37 200	38 200	40 100	10 %
	22 400	25 300	27 300	30 300	32 300	34 200	35 200	37 100	20 %
	20 400	23 300	25 300	27 300	29 300	31 200	32 200	34 100	30 %

### Enimmäistulot lisälainan saamiseksi

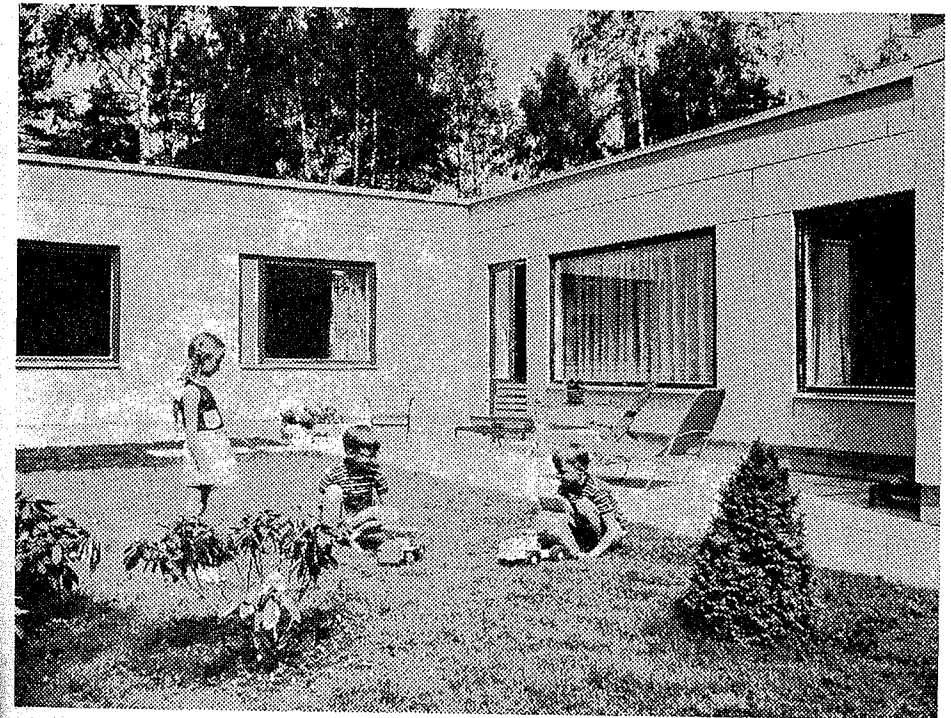
Henkilöluku	1	2	3	4	5	6	Lainoi- tus-%
nykyiset kuukausitulot	2 200	2 600	2 800	3 100	3 300	3 500	10 %
	2 100	2 500	2 700	3 000	3 200	3 400	20 %
	1 900	2 300	2 500	2 800	3 000	3 200	30 %
verotettavat vuositulot	18 400	22 300	24 300	27 200	29 100	31 100	10 %
	17 400	21 300	23 300	26 200	28 100	30 100	20 %
	15 600	19 300	21 300	24 200	26 100	28 100	30 %

Vuokra- ja asunto-osuuskunta-asuntoihin (lainoitus 60 %) sekä hyväksyttävien työvoimapolittisin perustein lainoitettuihin vuokra-asuntoihin (lainoitus 50 %) enimmäistulot

Huoneistotyyppi	1 h + kk/k		2 h + kk/k		3 h + kk/k		4 h + kk/k—		Lainoi- tus-%
	1	2	2	3	3	4	4	5	
Henkilöluku									
nykyiset kuukausitulot	2 100	2 500	2 700	2 900	3 000	3 200	3 400	3 600	50 %
	1 900	2 300	2 500	2 700	2 800	3 000	3 200	3 400	60 %
verotettavat vuositulot	17 400	21 300	23 300	25 300	26 300	28 200	30 200	32 100	50 %
	15 600	19 300	21 300	23 300	24 300	26 200	28 200	30 100	60 %

### Selvitysohjeet

- 1) Taulukoissa on esitetty huoneistotyypeittäin perustulorajat, joita korotetaan kutakin lisähenkilöä kohti kuukausitulojen osalta 100 mk ja verotettavien tulojen osalta 1 000 mk.
- 2) Vuorotyöisiä ja satunnaiset tulojen ylitykset, esim. ylityöt, voidaan vähentää perustellusta esityksestä harkinnan mukaan siltä osin kuin ne poikkeavat asianomaisen tulonsaajaryhmän kohdalla normaalina pidettävästä yleisestä tulotasosta.
- 3) Mikäli molemmat aviopuoliset ovat tulonsaajina, vähemmän ansaitsevan aviopuolison kuukausiansiosta vähennetään 700 mk ja verotettavista vuosituloista 4 000 mk. Muiden tulonsaajien osalta suoritettava vähennys on kuukausituloista 400 mk ja verotettavista vuosituloista 4 300 mk tulonsaajaa kohden. Kuitenkin näitä vähennyksiä ei sovelleta silloin, kun asuntona on huone ja keittokomero tai keittiö.



# Asuntokauppasanasto

Oheinen asuntokauppasanasto on laadittu yhteistyössä Suomen Asuntoliitto ry:n ja Rakennustietosäätiön kanssa. Työ on tehty Rakennustietosäätiössä, jossa sen laatimisesta on vastannut valtiot. maisteri Eero Jokivirta.

Sanaston laatiminen katsottiin tarpeelliseksi, kun asuntokaupan piirissä ei ollut käytettävissä yhtenäistä sanastoa.

Sanaston laajuus on rajattu sataan sanaan, jotka käsittelevät asuntoa, taloyhtiötä, kiinteistöä, rakennustoimintaa, asunnon rahoitusta sekä hintaa ja kauppaa. Sanastoa laadittaessa on pyritty käyttämään hyväksi olemassaolevat käsitteet ja selitykset, jotka eri alojen asiantuntijat ovat tarkistaneet.

Määritelmä, joka voidaan katsoa yleisesti hyväksytyksi (ts. ao. määritelmä esiintyy laissa, asetuksessa tai kansallisessa standardissa) on osoitettu mainitsemalla määritelmän jälkeen hakasuluissa käytetty lähde.

Rakennustietosäätiön ja Suomen Asuntoliitto ry:n tarkoituksena on jatkaa sanastoyhteistyötä koko asuntotuotannon alueella.

## Annuiteetti

Tasasuuruinen, lyhennyksen (tai poiston) ja koron sisältävä vuotuinen erä (yleensä maksu), jossa lyhennyksen osuus vuosittain kasvaa ja koron osuus vastaavasti pienenee.

## Asemapiirros

Tonttia tai rakennuspaikkaa koskeva piirros, joka tehdään mittakaavassa 1:500 tai 1:200 sekä suurista alueista mittakaavassa 1:1000. Asemapiirroksista tulee käydä ilmi:

- rakennattaviksi aiotut, olevat ja purettavat rakennukset sekä rakennelmat,
- uudisrakennuksen sijainti, äärimittat ja etäisyydet rajoista, rakennuksista tai tunnetuista pisteistä,
- teknisen ja muun huollon järjesty,
- pihamaan järjestely,
- korkeussuhteet ja kasvillisuuspeite ennen rakentamista ja sen jälkeen,
- tontin tai rakennuspaikan kulmapisteiden ja rajojen sekä uudisrakennuksen nurkkapisteiden ja tarpeen mukaan eri maastokohtien viralliset tai ehdotetut korkeusasemat,
- kiinteistön viralliset tunnuksset, rajat ja tarvittaessa niiden pituudet sekä rajoittavien alueiden viralliset tunnuksset ja tarvittaessa nimet,
- ilmansuunnat, sekä
- ympäristö tontin tai rakennuspaikan ulkopuolelta tarpeellisessa laajuudessa, kuitenkin vähintään kuuden metrin etäisyyteen kiinteistön rajoista, sekä kaavoittamattomalla alueella tarpeellisessa määrin laajemmaltakin alueelta (ympäristökartta) [SisM:n päätös rakennuspiirustuksista]. → pääpiirustukset

## Asunnon hinta

Asunnosta maksettu tai vaadittu vastike.

Asunnon hinta ilmaistaan yleensä sekä velattomana hintana että myyntihintana.

Velaton hinta (kokonaishinta) on osakkeen merkitsijän maksama hinta, johon on lisätty huoneiston osalle tuleva osuus taloyhtiön lainoista. Myyntihinta (kauppahinta) on osakkeen merkitsijän osakehuoneistosta maksama hinta. → velkaosuuks

## Asunnon muunneltavuus

Asunnon tiloja rajaavien rakennusosien

(kuten väliseinien) tai asennusteknisten järjestelmien ja laitteiden (esim. vesipisteiden) siirto- tai täydennysmahdollisuus. Muunneltavuudesta käytetään myös sanaa muuttojoustavuus.

## Asunnon rahoitussuunnitelma

Selvitys asunnon kokonaishinnan (velaton hinta) rahoittamisesta.

Osakeasunnot jaetaan lainoitustavan mukaan vapaarahoitteisiin ja valtion asuntolainoittamiin asuntoihin.

Vapaarahoitteisen asunnon rahoitus koostuu tavallisesti omarahoitusosuudesta, rahalaitosten myöntämästä vastaantulolainasta ja velkaosuudesta taloyhtiön lainoista.

Valtion asuntolainoittaman asunnon rahoitus koostuu omarahoitusosuudesta, rahalaitosten myöntämästä vastaantulolainasta, mahdollisesta valtion henkilökohtaisesta asuntolainasta ja lisälainasta sekä velkaosuudesta taloyhtiön lainoista. → vastaantulolaina → valtion asuntolaina → omarahoitusosuus → velkaosuuks

## Asunto

Yksi tai useampia asumiseen käytettäviä huoneita, jotka muodostavat kokonaisuuden. → huoneisto

## Asuntokohtaiset asunnon ulkopuolella olevat tilat

Taloyhtiön hallinnassa olevat tilat kuten säilytystilat, jotka ovat huoneiston haltijan yksityisessä käytössä. → yhteistila

## Asuntolainapäätökset

Talokohtaisen valtion asuntolainan käsittelyyn liittyvät seuraavat asuntotalituksen hinta- ja lainapäätökset:

Ehdollinen asuntolainapäätös, jossa asuntotalitus myöntää kysymykseen tuleville hakijoille ehdollisen asuntolainan.

Hintapäätös, jossa hyväksytään rakennussuunnitelmat ja rakennuskustannukset. Hintapäätös tehdään ehdollisen asuntolainapäätöksen jälkeen.

Lopullinen asuntolainapäätös, jossa asuntolainan varsinaisesti myönnetään, sen jälkeen kun rakennuskustannukset on hyväksytty ja vahvistetut piirustukset, allekirjoitetut urakkasopimukset ja vakuudet on toimitettu asuntotalitukseen. Lopullisen asuntolainapäätöksen jälkeen laina on nostettavissa eri hakemuksesta.

**Hintatarkistuspäätös.** Rakennuksen lopputarkastuksen ja rakennustyön hyväksymisen jälkeen tehtävä päätös, jossa lopulliset rakennuskustannukset hyväksytään. Asuntolainapäätöksen tarkistuspäätös. Hintatarkistuspäätöksen, jälkeen tehtävä päätös, jossa lopullinen asuntolainapäätös tarkistetaan vastaamaan rakennushankkeen lopullista hankinta-arvoa.

### Asunto-osake

Nimetylle henkilölle tai haltijalle annettu kirjallinen todistus siitä, että asianomainen omistaa määrällisen ja tasasuuruisen osan asunto-osakeyhtiön osakepääomasta. Osakekirjaan merkitään, minkä huoneiston hallintaan osake, yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa, oikeuttaa. Asunto-osakeyhtiön osakas ei omista asuntoa, vaan osakkaalla on hallintaoikeus siihen.

### Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta, missä huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa on varattu osakkeenomistajille asunonhuoneistoksi, ja jonka yhtiön jokainen osake, yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa, tuottaa oikeuden hallita määrättyä rakennuksessa olevaa asunto- tai liikehuoneistoa [Laki asunto-osakeyhtiöstä 1§].

### Asunto-osuuskunta

Osuuskunta, jonka tehtävänä on omistaa ja hallita rakennuksia ja vuokrata niistä asuinhuoneistoja jäsenilleen.

### Asutuspinta-ala

Asumistarkoituksiin käytettävien huoneistojen pinta-ala. → huoneistoala

### Ensisijaislaina

Rahalaitoksen, yleensä 15 vuodeksi myöntämä laina, jonka vakuudeksi tulevilla kiinnityksillä on etuoikeus. Ensisijaislainoja ovat tavallisesti vakuutusyhtiön ja pankin myöntämät lainat. Asuntohallituksen myöntämät lainat ovat toissijaisia.

### Hallintaoikeus

→ asunto-osake. Kauppakirjassa mainitaan aika, jolloin huoneiston hallintaoikeus siirtyy ostajalle.

### Hoitokustannus

Kustannus toimenpiteistä, joiden tarkoituksena on ylläpitää kiinteistössä tai rakennuksessa toiminnan vaatimia olosuhteita. Hoitokustannuksia ovat esim. talonmiehen työstä, lämmityksestä, sisä- ja ulkotilojen laitehuollosta ja puhtaapidosta johtuvat kustannukset.

### Hoitovastike

→ yhtiövastike

### Huone

Huone on rakennuksen tila, jota rajoittavat pohjat ja seinät ja jonka 160 cm korkeamman osan keskikorkeus on vähintään 220 cm [RT 120.22. SFS 2461].

### Huoneala

Vaakasuora pinta-ala, jota rajoittavat lattiasta kattoon ulottuvien seinien sisäpinnat tai niiden ajateltu jatke seinässä olevien aukkojen ja toisarvoisten ulkonemien osalla [RT 120.22. SFS 2461].

### Huoneisto

Yksi tai useampia huoneita, jotka määrättyä tarkoitusta varten muodostavat kokonaisuuden [RT 120.22, SFS 2461].

### Huoneistoala

Kerroksessa oleva vaakasuora pinta-ala, jota huoneistoa ympäröivien seinien sisäpinnat rajoittavat. Milloin katto on vino tai porrastettu, lasketaan huoneistoalaan 160 cm korkeamman tilan ala [RT 120.22, SFS 2461].

### Huoneselitys

Rakennusselityksen osa, jossa selostetaan huoneittain lattian, seinien ja katon pintojen laji, verhous, pintakäsittely yms. Huoneselitys voi sisältää myös luettelon huoneen kalusteista.

### Isännöitsijäntodistus

Taloyhtiön, tavallisesti isännöitsijän, lomakkeella antama selvitys, jossa esitetään huoneistoa, huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, kiinteistöä ja yhtiötä koskevia tietoja.

### Julkisivupiirros

Rakennuspiirustuksiin kuuluva piirros, josta tulee käydä ilmi:

- julkisivu- ja kattopinta käsittelytapoihin,
- julkisivupinnan jatkeen ja vesikaton pinnan leikkauskohdan sekä vesikaton korkeimman kohdan korkeusasetat,
- julkisivupinnan ja sen edessä olevan maanpinnan tai kadun leikkausviiva ja sen korkeusasetat, sekä
- julkisivun liittyminen viereisillä tonteilla tai rakennuspaikoilla olevien rakennusten julkisivuihin tarpeellisessa laajuudessa, kuitenkin vähintään kuuden metrin etäisyyteen tontin tai rakennuspaikan rajoista [SisM:n päätös rakennuspiirustuksista, RT 004.01] → pääpiirustukset

### Jyvitys

Menetelmä, jolla uuden kerrostalon kokonaiskustannukset tai kokonaisvuokra jaetaan talon huoneistojen kesken. Jyvityksessä huoneistoille annetaan niiden ominaisuuksien (esim. koon ja sijainnin) perusteella pistearvot, jotka osoittavat suhteellisia hintoja, suhteellisia yhtiövastikeosuuksia ja suhteellisia vuokria.

### Kaava

Tiettyä aluetta koskeva viranomaisen hyväksymä asiakirja, jossa on kartan ja tekstin muodossa esitetty suunnitelma alueen rakentamisesta ja käyttämisestä eri tarkoituksiin.

Rakennuslaissa esitettyyn kaavajärjestelmään sisältyy viisi eri kaavamuotoa: Seutu-kaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueen käyttämistä kahdessa tai useammassa kunnassa. Yleiskaavassa osoitetaan alueen käyttämisen pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset kaupunkialueen käytön järjestämisestä.

Rakennuskaavassa tai asemakaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset maalaiskuntaan kuuluvan alueen käytön järjestämisestä. Ranta-kaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset loma-asutuksen ja alueen muun käytön järjestämisestä ranta-alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai rakennuskaavaa.

Kaavamääräys

Kaavaan sisältyvä kaava-alueen käyttämisestä tai rakentamisesta koskeva määräys. → kaava

### Kauppahinta

Kauppakirjaan merkitty asunto-osakkeen tai kiinteistön hinta. Kauppahinnasta suoritetaan leimavero. → leimavero

### Kauppakirja

Asiakirja, jonka kaupan osapuolet, myyjä ja ostaja, laativat ja allekirjoittavat osoittaakseen sopimuksen syntyneeksi.

Asunto-osakekaupassa kauppakirja ei ole pakollinen, mutta sen tekeminen on aina kuitenkin suositeltavaa. Siinä on syytä mainita myyjä, ostaja, kauppahinta, maksuehdot, milloin hallintaoikeus huoneistoon siirtyy ostajalle, kuinka maksaa leimaveron, huoneiston koko ja sijainti, huoneistoon oikeuttavien osakkeiden numerot ja mahdolliset muut asiat.

Asunto-osakekaupassa kauppakirja ei ole pakollinen, mutta sen tekeminen on aina kuitenkin suositeltavaa. Siinä on syytä mainita myyjä, ostaja, kauppahinta, maksuehdot, milloin hallintaoikeus huoneistoon siirtyy ostajalle, kuinka maksaa leimaveron, huoneiston koko ja sijainti, huoneistoon oikeuttavien osakkeiden numerot ja mahdolliset muut asiat.

Kiinteistön kaupassa kauppakirja on pakollinen ja sen on oltava julkisen kaupanvahvistajan oikeaksi todistama. → RS-järjestelmä

### Kerroksen ala

Vaakasuora pinta-ala, jota rajoittavat kerroksen seinien ulkopinnat tai niiden ajateltu jatke ulkoseinän pinnassa olevien aukkojen ja koristeosien osalta [RT 120.22, SFS 2461]. → kerros

### Kerros

Rakennuksen tila, jota rajoittavat lattiataso ja kattavan välipohjan ja yläpohjan yläpinta ja joka on kokonaan maanpinnan yläpuolella, sekä mainittu tila, joka on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja johon rakentamista koskevien määräysten mukaan saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerrokseksi ei kuitenkaan lueta asuin- tai liikerrakennuksessa yhtä edellä tarkoitettua kokonaan maanpinnan yläpuolella olevaa tilaa, johon ei saa sijoittaa asuintai työhuoneita [RakL 131 a § 1, mom.].

## Kerrostalo

Kaksi- tai useampikerroksinen talo, jossa asunnot ovat päällekkäin ja jossa asunnoilla on yhteinen porrashuone muiden asuntojen kanssa. Kerrostalotyyppiä erotetaan tavallisesti kolme.

**Lamellitalo** (kaitiotalo), joka koostuu vähintään kahdesta vierekkäisestä yksiköstä, joissa on porrashuone. **Tornitalo** (pistetalo), jossa on yksi porrashuone rakennusta kohden.

**Käytävä talo**, joita on kahta tyyppiä; sivukäytäväaloja, joissa käynti asuntoihin tapahtuu rakennuksen sivuilla olevien, usein avoimien käytävien (ns. luhtikäytävän) kautta, sekä keskikäytäväaloja, jossa käytävä on talon keskellä.

## Kiinnelaina

Velka, jonka vakuutena on kiinteistöön kiinnitettyjä velkakirjoja. Kiinnittämisen on menettely, jolla velkakirjan haltijalle turvataan oikeus maksun saamiseen suoraan kiinteistöstä, ellei velallinen suorita velkaa. Kiinteistöä raskaittavat kiinnitykset merkitään kiinnitysrekisteriin, jota maalla pitää tuomioistuimen tuomari ja kaupungissa kiinteistötuomari. → raskautustodistus

## Kiinteistö

Kiinteistörekisteriin, tonttikirjaan tai maarekisteriin merkitty rajoilla varustettu maanpinnan osa sillä mahdollisesti olevine rakennuksineen ja kiinteine rakenteineen.

## Kiinteistönvälittäjä

Henkilö tai yhteisö, joka ammattimaisesti tai jatkuvasti palkkiota vastaan toimii välittäjänä luovutettaessa kiinteätä omaisuutta, kiinteistöyhtiön, asunto-osakeyhtiön tai muun vastaavanlaisen yhteisön osakkeita tai osuuksia tahi välittää kiinteän omaisuuden vuokrausta.

Kiinteistönvälityksen harjoittamiseen tarvitaan viranomaisten myöntämä lupa.

## Kiinteistöyhtiö

Osakeyhtiö, jonka omistamat huoneistot ovat yleensä vuokrahuoneistoja.

## Kunnossapitokustannus

Kustannus toimenpiteistä, joiden tarkoituksena on säilyttää kiinteistö tai rakennus ja siihen kuuluvat kiinteät

koneet ja laitteet käyttökelpoisessa kunnossa. Kunnossapitokustannuksia ovat esim. vioittuneen rakennusosan korjaaminen tai korjauskelvottoman laitteen vaihtaminen uuteen.

## Kustannusarvio

Rakennushankkeen kustannusarvio on yksityiskohtainen laskelma kaikista hankkeen kustannuksista. Kustannukset jaetaan tavallisesti tonttikustannuksiin ja rakennuskustannuksiin. → rakennuskustannukset

## Käsiraha

Rahasumma joka annetaan todistukseksi sopimukseen pääsemisestä asuntokaupassa. Käsirahan saaja sitoutuu pitämään asunnon ostajalle varattuna sovittuun ajan. Ostajaa ei käsiraha velvoita päättämään kauppaa, mutta peruuttaessaan sopimuksen menettää hän käsirahan. Jos asunnon myyjä peruu sopimuksen, hän joutuu palauttamaan käsirahan ja saattaa joutua maksamaan korvauksen.

## Lainan kuoletus

Yleensä säännönmukaisissa erissä tapahtuva rahallinen takaisinmaksu. Kuoletuserän suuruutta laskettaessa sovelletaan seuraavia periaatteita:

- kiinteä kuoletus: määräajoin maksetaan lainasta takaisin kiinteä erä.
- laskeva kuoletus: määräajoin maksetaan vähenevä erä.
- nouseva kuoletus: määräajoin maksetaan kasvava erä. Eräs muoto nousevaa kuoletusta saadaan, kun määrätään kiinteä vuotuismaksu. → annuiteetti

## Lainan lyhennys

→ lainan kuoletus

## Leikkauspiirros

Rakennuspiirustuksiin kuuluva piirros, josta tulee käydä ilmi:

- kerrosten, kellarikerrosten, ullakon sekä tarvittaessa perustusten korkeusasemat;
- maanpinnan, julkisivupinnan ja katon ja vesikaton pinnan leikkauskohdan sekä vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat;
- kerroskorkeudet ja huonekorkeudet;

- rakennusosat rakennusaine- ja tarvikemerkintöineen; sekä
  - perusmaan laatu ja perustamistapa silloin, kun rakennepiirustuksia ei laadita [SisM:n päätös rakennuspiirustuksista, RT 004.01].
- pääpiirustukset

## Leimavero

Kiinteistöä tai osakekirjaa myydessä tai vaihdettaessa kauppahinnasta suoritettava vero. Leimaveron suorittaa yleensä ostaja, ja siitä on maininta kauppakirjassa. Leimaveroa on asunto-osakkeista 1,2 % kauppahinnasta, kiinteistöistä, jonka kauppahinta tai arvo on enintään 3000 mk 4 %, 5 % jos se on enintään 20.000 mk, ja jos kauppahinta tai arvo on yli 20.000 mk, vero on 6 %.

## Liitännämahdollisuus

Kalusteen tai varusteen liitännämahdollisuudella tarkoitetaan kalusteen turvallisen ja esteettömän käytön vaatimaa liittymistä (esim. sähkö- ja LVI-liittymät) siten, että tarpeelliset varaukset mm. sähkö-, vesijohto- ja viemäriverkostossa on suoritettu ja tilanvaraus kalusteelle tai varusteelle on joko olemassa tai voidaan toteuttaa vähäisin muutoksin. → tilanvaraus

## Loppukatselmus

Rakennustarkastusviranomaisen suorittama katselmus, jossa rakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön otettavaksi. Hyväksymisen edellytyksenä on, että kaikki rakennusaikaiset viralliset katselmukselut ja loppukatselmuksen tekniset osakatselmukselut on toimitettu hyväksytyksi.

→ vastaanottotarkastus

## Loppuselvitys

Rakennuttajan ja urakoitsijan kesken pidettävä tilaisuus, jossa sopijapuolten tilisuhteet lopullisesti järjestetään. Loppuselvityksestä pidetään pöytäkirjaa, josta tulee ilmetä

- urakoitsijan laatima lopputilitys ja rakennuttajan suorittama tämän tilityksen tarkastustulos vastineineen
  - ne rakennuttajan vaatimusten määrät, jotka eivät sisälly edellä mainittuun vastineeseen
  - muut mahdolliset tilisuhteisiin vaikuttavat asiat.
- vastaanottotarkastus

## Lunastusehto

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä toisinaan esiintyvä lauseke yhtiön osakkaiden oikeudesta lunastaa osakkeet, jotka on myyty yhtiön ulkopuolella olevalle henkilölle. Jos yhtiöjärjestyksessä on lunastusehto se on merkitty myös osakekirjaan.

## Maarekisteri

Läänin maanmittauskonttoreissa kunnittain pidettävä luettelo läänissä olevista alueista, tiloista ja kiinteistöistä. Maarekisteriä pidetään myös niistä kaupungin ja kauppalaan alueella olevista kiinteistöistä, jotka eivät ole lopullisesti tonttikirjaan merkitty. → tonttikirja → rekisterikartta

## Maksuaikataulu

Kauppakirjassa yleensä mainittu kauppahinnan maksusuunnitelma. Rakenteilla olevasta asunnosta kauppahinta suoritetaan tavallisesti useassa maksuerässä, jotka vastaavat rakennuksen valmistumisvaihetta.

## Myyntihinta

→ asunnon hinta.

## Omaisuu- ja tulostase

Asunto-osakeyhtiössä jokaiselta toimintavuodelta tehtävä tilinpäätös, johon kuuluu inventaari, omaisuus- ja tulostaseen laatiminen sekä tilien päättäminen. Omaisuus- ja tulostaseessa on osoitettava yhtiön varat ja velat sekä voitto tahi tappio toimintavuoden lopussa. → yhtiökokous

## Omarahoitusosuus

Omien varojen osuus asunnon hinnasta. Omat varat voivat koostua paitsi säästöistä myös omaisuuden, kuten osakkeen, myymisestä saadusta kauppahinnasta.

→ asunnon rahoitussuunnitelma

## Osakekirja

→ asunto-osake

## Osakeluettelo

Yhtiön hallituksen pitämä luettelo yhtiön osakkeista. Luetteloon merkitään mm. osakkeen numero ja sen omistaja.

## Osakkeen nimellisarvo

Osakekirjaan merkitty osakkeen arvo.

## Osakkeiden luovutussopimus

Uusien asunto-osakkeiden ostossa käytetty menettely, jossa myyjä, tavallisesti perustajarakentaja, sekä asunto-osakkeen ostaja tekevät sopimuksen, jonka mukaan myyjä luovuttaa osakekirjat sille rahalaitokselle, josta ostaja on saanut henkilökohtaisen lainan, lainan vakuudeksi.

## Perusparannuskustannus

Kustannus toimenpiteistä, jotka oleellisesti nostavat kiinteistön tai rakennuksen arvoa. Perusparannukset ovat investointeja, jotka luetaan hankintakustannuksen lisäyksi. Perusparannuksia ovat esim. keskuslämmitys- tai lämminvesijärjestelmän muuttaminen.

## Perustajarakentaja

Rakennusyrittäjä, joka ryhtyy rakennushankkeeseen ilman tilaajaa ja kantaa yritysriskin. Perustajarakentajasta käytetään myös nimityksiä perustajaura-koitsija ja "grynderi."

## Pientaloasunto

Yhteisnimitys yhden tai kahden perheen talossa olevalle asunnolle. Pientaloasunnot jaetaan erillisiin pientaloasuntoihin ja kytkettyihin pientaloasuntoihin. Molemmissa asuntotyypeissä on oma sisäänkäynti. Erillinen pientaloasunto sijaitsee erillisessä asuinrakennuksessa sekä yleensä omalla tontilla. Kytkettyjä pientaloasuntoja ovat esim. rivi-, ketju- ja ryhmätaloissa olevat asunnot. Asunnot ovat tällöin yhteisellä tontilla olevia osake- tai osuuskunta-asuntoja.

## Pohjapiirros

Rakennuspiirustuksiin kuuluva piirros, josta tulee käydä ilmi:

- rakennuksen päämitat;
- kerrosten, kellarikerroksen, ullakon ja tarvittaessa vesikaton sekä näiden osien korkeusasetat;
- huoneiden käyttötarkoitukset;
- uloskäytävien laji ja leveys;
- rakennusosat aine- ja tarvikemerkintöineen;
- savuhormit ja ilmanvaihdon yleisjärjestely;
- asuinhuoneistojen sekä tarvittaessa muidenkin huoneistojen säilytystilat ja kiinteä sisustus;

- leikkausten paikat; sekä tarvittaessa rakennuksen sijainti ilmansuuntiin nähden ja sijaintikaavio, mikäli piirros esittää vain osaa rakennuksesta [SisM:n päätös rakennuspiirustuksista 603/72, RT 004.01].  
→ pääpiirustukset

## Poikkeuslupa

Sisäasiainministeriön tai lääninhallituksen myöntämä poikkeus rakentamista koskevista määräyksistä. Poikkeuslupa merkitsee sitä, että määräys tai määräykset, joista poikkeusta on haettu eivät ole enää esteenä rakennusluvun myöntämiselle.

## Pääomakustannus

Pääoman käytöstä aiheutuva kustannus, joka koostuu etupäässä laskennallisesta poistosta ja lainatun pääoman korkokustannuksista.

## Pääpiirustukset

Viralliset piirustukset, jotka yhteiskunta (valtio, lääni, kunta) haluaa tarkastaa, hyväksyä ja arkistoida rakennettavaa rakennusta esittävinä kuvina. Pääpiirustukset piirretään mittakaavassa 1:100 tai 1:50 tussilla vahvoille kuultopapereille, jotka rakennuksen suunnittelija arkistoi ja joista otetut kopiot viranomaisen varustaa hyväksymismerkinnöillä sekä arkistoi. Pääpiirustuksia ovat asemapiirroksot ja rakennuspiirustukset, joihin luetaan pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirroksot.  
→ asemapiirros → pohjapiirros → leikkauspiirros → julkisivupiirros

## Rahastointi

→ rakennusrahasto

## Rahoitussuunnitelma

Laskelma rakennushankkeen rahoituksesta. Rahoitus järjestetään tavallisesti seuraavia rahoitusmahdollisuuksia yhdistämällä; lainat luottolaitoksilta ja hypoteekkiyhdistyksiltä, valtion asuntolaina, velkaosuus rakennusmaakauppahinnasta, lainat yksityisiltä osakkeet, obligaatit, osuudet sekä oma pääoma. → taloussuunnitelma  
→ kustannusarvio

## Rahoitusvastike

→ yhtiövastike

## Rakennuksen kerrosala

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ja se ullakon ala, johon sijoitetaan asuin- tai työhuoneita, taikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen ala, johon sijoitetaan työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja [RakL 131 a § 3 mom.].

## Rakennuskielto

Rakennuslainsäädännön nojalla annettu uudisrakennuksen rakentamista koskeva kieltö. Alueella, jossa rakennuskielto on voimassa, ei rakennuslupaa voida myöntää ilman poikkeuslupaa. Rakennuskielto on voimassa useista eri syistä esim.

- alueella, jossa kaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä,
- rakennuskorttelissa tai sen osassa, jolle ei ole hyväksytty tonttijakoa,
- tontilla, joka ei ole merkitty tonttirekisteriin, sekä
- alueella, jolle asema- tai rakennuskaavassa on kielletty uudisrakennuksen rakentaminen, ennen kuin välttämättömät liikenneväylät ja viemärit on järjestetty ja veden saanti turvattu.

## Rakennuskustannukset

Kaikki ne kustannukset, jotka syntyvät rakennuksen tuottamisesta. Rakennuskustannukset sisältävät kaikki kustannukset rakennusten saattamiseksi luovutuskuntoon takuutöineen, kuten rakennusteknisten töiden kustannukset, LVI-, sähkö- ja maalaustöiden kustannukset, suunnittelukustannukset, hallintokulut ja rakennusaikaiset korot.  
→ tonttikustannukset → kustannusarvio

## Rakennuslupa

Uudisrakennuksen rakentamiseen tarvittava lupa, jonka myöntää maistraatti kaupungissa, järjestysosasto kauppalassa ja rakennuslautakunta maalaiskunnassa.

## Rakennusoikeus

Voimassa olevien määräysten mukaan tietylle alueelle rakennettaviksi sallittavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala. Rakennusoikeus määrätään yleensä kaavassa (asema-, rakennus- tai rantakaavassa) ja se ilmoitetaan yleisesti tehokkuusluvun (e) avulla.  
Tehokkuusluku (e) tarkoittaa

alueen kerrosalan suhdetta alueen pinta-alaan.

Korttelitehokkuus (ek) on korttelin kerrosalan suhde korttelin pinta-alaan. Tällöin sallittu korttelin kerrosala on korttelitehokkuuden ja korttelin pinta-alan tulo.

Tonttitehokkuus (et) on tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Alueitehokkuus (ea) on jonkin alueellisesti määrätyn alueen rakennusten kerrosalan suhde alueen pinta-alaan. → tontin kerrosala

## Rakennusrahasto

Asunto-osakeyhtiössä talon rakentamista tai peruskorjauksia varten perustettu rahasto, joka omaisuustaseessa luetaan omaan pääomaan kuuluva tase-eränä.

## Rakennus selvitys

Rakennussuunnitelmaan liittyvä asiakirja, jossa määrätään työssä käytettävät aineet, tarvikkeet ja työmenetelmät sekä niiden laatu.

→ rakennussuunnitelma

## Rakennussuunnitelma

Sarja asiakirjoja, joissa pyritään ilmaistamaan yksikäsitteisesti ja sitovasti, mitä ja minne rakennetaan, minkä laatuisen rakennettava tila on, millä tavalla rakennetaan ja milloin rakennuksen tulee olla valmis.

Rakennussuunnitelmaan sisältyy ainakin seuraavat asiakirjat: rakennuspiirustukset, rakennus selvitys, rakennepiirustukset, huoneselitys, erikoissuunnitelmat, urakkaohjelma, aikataulu, ennakkolaskelmat ja kustannusarvio.

## Rakennuttaja

Oikeushenkilö, joka tilaajana tekee rakennustyön teettämissopimuksen.

## Rasite

Rajoitettu esineoikeus, jonka nojalla kiinteistön omistaja tai haltija on oikeutettu käyttämään toista kiinteistöä johonkin tarkoitukseen tai kieltämään toisen omistaman kiinteistön omistajan käyttämästä kiinteistöään jollakin tavalla.

Rasitteet voivat olla rakennusrasitteita tai ns. maarasitteita.

Maarasite on kaavoitusalueiden jakolain perusteella tonttia varten toi-

sen tontille rasitteena perustettu pysyvä oikeus. Tällainen pysyvä oikeus on mahdollista perustaa;

— vedenottoaikaan, veden johtamiseen, tiehen tai muuhun kulkupaikkaan sekä autojen säilytys- ja pysäköimispaikkojen, sähkö-, vesi-, kaasulämpö- ja muun sellaisen johdon, johtoihin liittyvien laitteiden ja muuntajien ynnä väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen; sekä

— yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen kahden tai useamman tontin hyväksi.

Rakennusrasite on rakennuslain säädännön perusteella tonttirekisterissä olevalle tontille maistraatin päätöksellä rasitteena perustettu pysyvä oikeus.

Rakennusrasitteet voivat koskea esim. oikeutta;

- rakentaa niin, että tonttien rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä,
- ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustukset rasitetulle tontille
- sijoittaa viemäri-, vesi-, sähkö- tai muu johto ja siihen kuuluva laite rasitetulla tontilla olevaan rakennukseen,
- ulottaa rakennuksen katto rasitetun tontin puolelle tai rakentaa katto siten, että vesi valuu joko rasitetulle tontille tai sillä olevan rakennuksen katolle, sekä
- tehdä ovi tai muu aukko naapuritontin rajalla olevaan seinään.

Rasitteet merkitään tonttirekisteriin.

### Rasitustodistus

Maalla tuomiokunnan tuomarin ja kaupungissa kiinteistötuomarin antama todistus kiinteistöön kohdistuvista voimassa olevista rasituksista. Rasitustodistus annetaan kiinnitysrekisterin sekä muiden tarpeellisten asiakirjojen ja luetteloiden nojalla.

### Rekisterikartta

Maarekisteriin liittyvä kartta, joka osoittaa tilat ja muut maarekisteriyksiköt sekä vesistöt, yhteiset alueet, tiet ja muut kartan yleiselle havainnollisuudelle ja rekisterilaitoksen selvyydelle tärkeät seikat → maarekisteri

### RS-järjestelmä

Rahalaitosten suosittama asunnon ostajien suojajärjestelmä. Järjestelmän mukaan asunto-osakeyhtiön perustamista ja rahoituksen järjestämistä koskevat perusasiakirjat samoin kuin asunto-osakeyhtiön kiinteistöön kiinnitettyt velkakirjat talletetaan pankkiin. Asunto-osakeyhtiön osakekirjat painetaan Suomen Pankin setelipainossa ja talletetaan rahoittajapankkiin rakennusvaiheen ajaksi ostajien lukuun. Tällä estetään osakekirjojen kaksoiskappaleiden liikkeelle laskeminen. RS-järjestelmää sovelletaan asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka on merkitty kaupparekisteriin järjestelmän käyttöönottopäivän 1972-05-01 jälkeen.

### Takuu aika

Yleensä yhden vuoden aika, jolloin urakoitsija vastaa rakennusurituksen sopimuksen mukaisuudesta. Takuu koskee myös lisä- ja muutostöitä. Takuu aika alkaa sinä päivänä, jolloin rakennus vastaanototarkastuksessa hyväksytään vastaanotetuksi, tai sinä päivänä, jolloin rakennus tarkastusta pitämättä otetaan käyttöön.

→ takuutarkastus

### Takuutarkastus

Ennen rakennuksen takuuajan päättymistä rakennuttajan ja urakoitsijan pitämä tarkastus. Kun tarkastus on suoritettu ja siinä ilmitulleet viat ja puutteet korjattu, päättyy urakoitsijan vastuu rakennuksesta lukuunottamatta törkeää huolimattomuutta.

→ takuu aika

### Taloussuunnitelma

Sisältää rakennushankkeen kustannusarvion ja rahoitussuunnitelman

- kustannusarvio
- rahoitussuunnitelma

### Taloyhtiön hallitus

Yhtiökokouksen valitsema elin, jontulee yhtiön puolesta kantaa ja vastata sekä hoitaa kaikki yhtiön toimintaan kuuluvat hallintotehtävät. Hallituksen tehtäviin kuuluu myös kutsua yhtiökokous kokoon.

### Taloyhtiön vuosikertomus

Varsinaisessa yhtiökokouksessa taloyhtiön hallituksen esittämä kertomus yhtiön toiminnasta.

### Tilanvaraus

Kalustetta tai varustetta varten varattu tila, joka sisältää kalusteen tai varusteen sekä sen käytön ja huollon varvitseman tilan. → liitännämahdollisuus.

### Tilavuus. Rakennuksen

Tila, jota rajoittavat ulkoseinien ulkopinnat, alapohjan alapinta ja yläpohjan yläpinta [RT 120.12, SFS 2460].

### Tontin kerrosala

Tontin kerrosalalla tarkoitetaan voimassa olevien määräysten mukaan tontille rakennettavaksi sallittua rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa [RakL 131 a § 4 mom.].

→ rakennuksen kerrosala

### Tontinmittaus

Kaupungissa kiinteistöinsinöörin suorittama toimenpide, jossa tonttijaon mukainen tontti erotetaan itsenäiseksi kiinteistöksi. Tontinmittaus voi koskea myös tonttirekisteriin merkityn tontin rajojen tai sen alueen tarkistamista. Tontinmittauksesta laaditaan tonttikartta ja pöytäkirja. → tonttikartta

### Tontti

Rakennuskortteliin kuuluva rakennuspaikka alueella, jossa on voimassa tonttijako. Tontti itsenäisenä kiinteistönä muodostuu vasta kun tontti mitataan ja rekisteröidään. → kiinteistö

### Tonttijako

Tonttijakokartalla yleensä mittakaavassa 1:500 osoitettu suunnitelma asemakaavaan kuuluvan rakennuskorttelin tai sen osan jakamisesta tontteiksi. Tonttijaon mukainen tontti erotetaan kiinteistöksi tontin mittauksella. Kiinteistöksi tontti muodostuu vasta kun se on merkitty tonttirekisteriin.

### Tonttikirja

Kaupungissa yleensä kiinteistöinsinöörin ylläpitämä tonttikirja, joka käsittelee tonttirekisterin ja yleisten alueiden rekisterin. Tontin mittaus merkitään yleensä tonttirekisteriin toimituksen saatua lainvoiman. → tonttirekisteri

### Tonttikustannus

Tonttimaan hankinnasta ja kunnostamisesta rakennuskelpoiseksi sekä kunnallisteknisten töiden suorittamisesta sekä liittymismaksuista aiheutuvat kustannukset. → rakennuskustannukset

### Tonttirekisteri

Kaupunginosittain ja rakennuskortteille pidettävä tonttikirjaan kuuluva rekisteri tonteista. Tonttirekisterissä on jokainen tontti omalla lehdellä, johon on merkitty mm. tontin tunnistetiedot, pinta-ala, tonttia koskevat mittaukset sekä rasitteet ja niihin verrattavat oikeudet → tonttikirja

### Urakoitsija

Tilaaajan sopimuskuoppa, joka on sitoutunut urakkasuorituksena aikaansaamaan sopimuksen tarkoittaman työntuloksen. → rakennuttaja → perustajarakentaja

### Vakuus

Varmuuden tuottaminen jollekulle henkilölle tietystä, tavallisesti taloudellisesta etuudesta. Velaksiannossa velkoja tavallisesti vaatii velalliselta vakuuden tälle antamansa velan takaisin maksamisesta. Vakuutena on yleensä pantti (reaalivakuus) tai takaus.

### Valtion asuntolaina

Valtion myöntämä laina, joka voi olla

- talokohtainen asuntolaina
- rakennusaikainen laina, joka myönnetään kiinteistökohtaisena ja siirretään talon valmistuttua osakekohtaisina osuuksina kokonaan tai osittain osakkeenomistajien henkilökohtaisesti vastattavaksi
- osakeasunnon hankkimiseen tai omakotitalon rakentamiseen, laajentamiseen tai peruskorjaukseen kunnan välityksellä ja vastuulla myönnettävä henkilökohtainen asuntolaina
- henkilökohtainen lisälaina, joka voidaan myöntää osakkeiden hankkimiseksi talosta, joka on saanut talokohtaista tai rakennusaikaista lainaa. Myös henkilökohtaisen asuntolainan saajille voidaan myöntää lisälainaa.

Henkilökohtaisia asuntolainoja ovat ns. henkilökohtaiset lainat ja omakotilainat.



## Vastaanottotarkastus

Vastaanottotarkastus on urakoitsijan ja rakennuttajan pitämä tarkastus, joka pidetään kun rakennus on saatu sellaiseen kuntoon, että se voidaan ottaa käyttöön. Tarkastuksessa tutkitaan, missä määrin rakennus on sopimusasiakirjojen mukainen. Kummankin osapuolen on tilaisuudessa esitettävä kaikki sopimuskumppaniin kohdistuvat vaatimuksensa perusteluineen.

→ loppuselvitys

## Vastaantulolaina

Rahalaitosten asunnon ostajille myöntämä henkilökohtainen laina.

→ asunnon rahoitus.

## Velaton hinta

→ asunnon hinta.

## Velkakirja

Kirjallinen maksusitoumus, jossa sen antaja yksipuolisesti ja ehdoitta velvoitautuu suorittamaan toiselle rahaa tai tavaraa. Ollakseen velkakirja tulee asiakirjan sisältää maksulupaus, velallisen nimi ja ilmoitus suoritettavasta määrästä eikä siinä saa olla varauksia ja ehtoja, joiden johdosta velkakirjan antajan vastuu ei alkaisi sen antamisesta.

Velkakirjalaissa erotetaan juoksevat ja tavalliset velkakirjat. Edellisiä ovat haltijalle sekä nimetylle henkilölle tai hänen määräämälleen asetetut velkakirjat, kun taas tavallinen velkakirja on asetettu nimetyn henkilön maksettavaksi.

## Velkaosuuden maksumahdollisuus

→ velkaosuus.

## Velkaosuus

Asunto-osakeyhtiössä osaketta kohti laskettu osuus yhtiön ottamasta talon rakennuslainoista, jotka ovat yleensä ns. kiinnelainoja. Velkaosuus on tavallisesti mahdollista maksaa pois.

Valtion lainoittamissa asunto-osakeyhtiöissä on yhtiöjärjestyksessä toisinaan velkaosuuden maksurajoitus.

→ kiinnelaina

## Väli aikaistodistus

Asunto-osakkeen ostajalle, ennen varsinaisten osakekirjojen luovuttamista,

annettava todistus osakkeen ostosta. Osakekirjat luovutetaan yleensä uudessa asunto-osakeyhtiössä osakkaille vasta sen jälkeen, kun talo on rakennustarkastusviranomaisten pitämässä loppukatselmuksessa hyväksytty.

## Yhteistila

Taloyhtiön hallinnassa oleva tila, joka on talon asukkaiden yhteisessä käytössä, esim. ulkoiluvälinevarasto, sauna, pesu- ja kuivaushuone jne.

## Yhtiökokous

Yhtiön jäsenten eli osakkaiden kokous, jossa keskustellaan ja päätetään yhtiön asioista. Yhtiöjärjestyksessä on lähempiä määräyksiä siitä, milloin yhtiökokous on pidettävä, miten se on kutsuttava koolle, mitä asioita yhtiökokouksessa on käsiteltävä ja miten sen ratkaisu on tehtävä, miten pöytäkirja on laadittava, tarkastettava, allekirjoitettava ja hyväksyttävä jne. Tavallisia varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita ovat hallituksen kertomus ja tilintarkastajien lausunto, tilinpäätöksen vahvistus ja vastuuvapauden myöntäminen sekä yhtiövästikkeen suuruuden määrittäminen.

## Yhtiövästike

Korvaus, joka osakkeenomistajan on asunto-osakeyhtiölle maksettava hallitsemastaan huoneistosta. Peruste, jonka mukaan västike on laskettava, mainitaan yhtiöjärjestyksessä. Västikkeen määrä ja suoritustapa määrätään yleensä yhtiökokouksessa. Yhtiövästike jaetaan tavallisesti hoitovästikkeeseen ja rahoitusvästikkeeseen. Rahoitusvästike kattaa sen osan yhtiövästikkeestä, jonka yhtiö käyttää lainojen korkoihin ja lyhennyksiin. Hoitovästike kattaa yhtiön kiinteistön hoito- ja kunnossapitokulut kuten lämmitys-, sähkö- ja puhtaanapitokulut sekä henkilöiden palkkakulut.

## Yhtiövelka

Yhtiön nimissä olevat eri rahoituslähteistä rakennushankkeen rahoittamiseksi otetut lainat. Ne on yleensä kiinnitetty yhtiön kiinteistöön.

→ kiinnelaina

# Sanaluettelo aiheluokittain

## 1. ASUNTO

Asunto  
Asunnon muunneltavuus  
Asuntokohtaiset asunnon ulkopuolella olevat tilat  
Asuntopinta-ala  
Huone  
Huoneala  
Huoneisto  
Huoneistoala  
Huoneselitys  
Kerrostalo  
Liitântamahdollisuus  
Pientalo  
Pohjapiirros  
Tilanvaraus

## 2. TALOYHTIÖ

Asunto-osake  
Asunto-osakeyhtiö  
Asunto-osuuskunta  
Hoitovästike  
Isännöitsijäntodistus  
Kiinteistöyhtiö  
Omaisuu- ja tulosarvo  
Osakkeen nimellisarvo  
Osakekirja  
Osakeluettelo  
Rahastointi  
Rahoitusvästike  
Rakennusrahasto  
Taloyhtiön hallitus

Taloyhtiön vuosikertomus  
Yhtiökokous  
Yhtiövästike  
Yhtiövelka

## 3. KIINTEISTÖ

Asemapiirros  
Hoitokustannus  
Jyvyitys  
Kaava  
Kaavamääräys  
Kerroksen ala  
Kerros  
Kiinteistö  
Kunnossapitokustannus  
Maarekisteri  
Perusparannuskustannus  
Rakennuksen kerrosala  
Rakennuskielto  
Rakennusoikeus  
Rasite  
Rasitustodistus  
Rekisterikartta  
Tilavuus, rakennuksen  
Tontin kerrosala  
Tontinmittaus  
Tontti  
Tonttijako  
Tonttikirja  
Tonttirekisteri  
Yhteistila

#### 4. RAKENNUSTOIMINTA

Huoneselitys  
Julkisivupiirros  
Kustannusarvio  
Leikkauspiirros  
Loppukatselmus  
Loppuselvytys  
Perustajarakentaja  
Poikkeuslupa  
Pääpiirustukset  
Rahoitussuunnitelma  
Rakennuskustannukset  
Rakennuslupa  
Rakennusselitys  
Rakennussuunnitelma  
Rakennuttaja  
Takuuaika  
Takuutarkastus  
Taloussuunnitelma  
Tonttikustannus  
Urakoitsija  
Vastaanottotarkastus

#### 5. RAHOITUS

Annuiteetti  
Asunnon rahoitussuunnitelma  
Asuntolainapäätökset  
Ensisijaislaina

Kiinnelaina  
Lainan kuoletus  
Lainan lyhennys  
Omarahoitusosuus  
Pääomakustannus  
Rahoitussuunnitelma  
Valtion asuntolaina  
Vastaantulolaina

#### 6. HINTA, KAUPPA

Asunnon hinta  
Hallintaoikeus  
Kauppahinta  
Kauppakirja  
Kiinteistövälittäjä  
Käsiraha  
Leimavero  
Lunastusehto  
Maksuaikataulu  
Myyntihinta  
Osakkeiden luovutus sopimus  
RS-järjestelmä  
Vakuus  
Velaton hinta  
Velkakirja  
Velkaosuuden maksumahdollisuus  
Velkaosuus  
Väli aikaistodistus

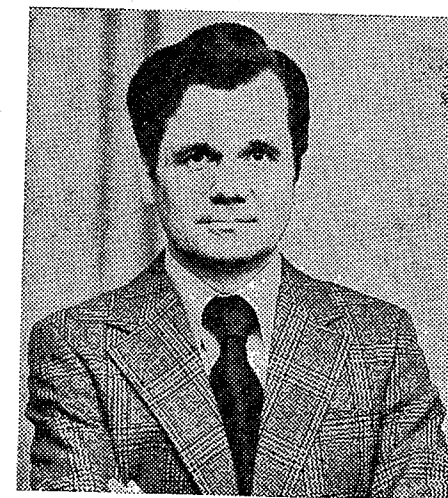
#### LÄHDEKIRJALLISUUS- LUETTELO

Eskola Tapani (toim); Rakennuttajan Käsikirja, Porvoo 1970  
Fastighetsnomenklatur och begreppsbestämningar. Institutet för värdering av fastigheter, Publication nr 6, fjärde upplagan, Stockholm 1973  
Iso Tietosanakirja, Kustannusosakeyhtiö Otava, Keuruu 1960  
Jakolaki, Suomen Asetuskokoelma no 604/51  
Julkisten rakennusten hoitokustannusnimikkeistö, moniste. Rakennushallitus 1974  
Kaavoitusalueiden jakolaki ja asetus,

Suomen Asetuskokoelma no:t 101/60 ja 353/60  
Kiinteistönvälittäjäasetus, Suomen Asetuskokoelma no 140/68  
Laki asunto-osakeyhtiöstä, Suomen Asetuskokoelma no 30/26  
Rakennuslaki ja -asetus, Suomen Asetuskokoelma no:t 370/58 ja 266/59  
Rakennustekniikan Käsikirja, osa 6. Talous, Helsinki 1973  
RT-kortisto, Rakennustietosäätiö  
Sisäasiainministeriön päätös rakennuspiirustuksista, Suomen Asetuskokoelma no 603/72. Päätös julkaistun myös RTkortissa 004.01  
Talokohtaiset lainat, Asuntohallituksen ohjekirja, Asuntohallitus 1972

## Asuntoliiton toiminnasta vuonna 1974

Diplomi-insinööri  
Pekka Löyttyniemi



Vuosi 1974 oli asuntosektorillamme monin tavoin poikkeuksellinen. Vuoden aikana valmistui kaikkiaan yli 72.000 asuntoa, mikä on kaikkien aikojen ennätyslukema. Tuotannon kohominen näin korkealle tasolle on viime vuosien aikana aiheuttanut alalle monenlaisia ongelmia, jotka ovat korostaneet asuntopoliittikkamme uudistamisen kiireellisyyttä.

Useita tärkeitä asuntopoliittisia uudistuksia onkin vireillä. Valtakunnallista asunto-ohjelmaa laativat työjaostot

saivat viime vuonna valmiiksi välimietintönsä, joissa selvitettiin tämän laajan työn tavoitteet. Asuntoliitto on tarkoin seurannut tätä työtä ja osallistunut keskeisistä uudistuksista käytyyn keskusteluun.

#### Ei enää jakoa vuokra- ja osaketaloihin?

Asuntopoliittinen jaosto esittää välimietinnössään muun muassa valtion asuntolainoituksessa siirtymistä kokonaan huoneistokohtaiseen lainoituk-

seen nykyisen talokohtaisen lainoituksen sijasta. Tällöin poistuisi nykyinen kiinteistökohtainen jako vuokra- ja osaketaloihin, samassa talossa voisi olla sekä omistus- että vuokra-asuntoja.

### Omaan asuntoon 5 %:n pääomalla?

Valtion lainan suuruus vaihtelisi tällöin huoneistokohtaisesti asukkaan tulo-tason mukaan. Tällöin tulisi myös käytännössä mahdolliseksi pienituloisten pääseminen omistusasuntoon 5 %:n omalla osuudella.

### Asumistukea myös omistusasuntoon?

Ehdelliseen kysymykseen liittyy läheisesti vireillä oleva asumistukijärjestelmän laajentaminen koskemaan myös omassa asunnossaan asuvia, nykyisinhän tukea saavat vain vuokra-asukkaat. Ilman tukea ei pienituloisen asunnonostaja voi 95 %:n lainapääomasta selviytyä. Lisäksi tuen piiriä on esitetty laajennettavaksi siten, että lapsiperheiden ja eläkeläisten lisäksi muutkin pienituloiset voisivat päästä siitä osalliseksi, tämä koskee erityisesti opiskelijoita.

### Vuokra-asunto asukkaan omaksi?

Julkisuudessa paljon keskustelua herättänyt esitys vuokralaisen mahdollisuudesta lunastaa vuokra-asunto omakseen on vielä perusteellisesti tutkittava. Ajatus on periaatteessa kannatettava, kunhan samalla voidaan varmistua siitä, että myös pysyvien vuokra-asuntojen tarpeeksi suuri määrä voidaan tulevaisuudessakin turvata.

### Alenevatko kustannukset?

Asumiseen liittyviä kustannuksia on pohdittu kahdessa komiteassa, toisessa rakennuskustannusten muodostumista

ja toisessa aravavuokratalojen vuokrien alentamismahdollisuuksia. Rakennuskustannusten aleneminen näkyy asumiskustannuksissa suhteellisen hitaasti, mutta vaikutusta ei silti pidä väheksyä. Aravavuokria tutkinut toimikunta esittää asuntolainojen ja ensisijaislainojen lyhennysten osittaista lykkäämistä, vuokrissa olevan laskennallisen ylimitoituksen poistamista, asuntolainan myöntämistä täysimääräisenä, tonttikustannusten ja omien varojen koron huomioonottamisen uudelleenarviointia jne.

### Asuntoliitto keskusteluforumina

Järjestämässään keskustelutilaisuuksissa sekä eri mietinnöistä antamissaan lausunnoissa ja ajankohtaisissa kannanotoissaan Suomen Asuntoliitto ry. on katsonut asioita ensisijaisesti asukkaan ja asunontarvitsijan kannalta. Keskustelutilaisuuksissa ovat olleet edustettuina ne tahot, jotka käytännössä vaikuttavat asuntojen ja asuntoalueiden suunnitteluun ja toteutukseen.

### Asumisen turvallisuus

Asuntoliiton vuoden 1974 teemaksi valittiin asumisen turvallisuuden ja ihmisystävällisyyteen liittyvät kysymykset. Maaliskuussa järjestettiin keskustelutilaisuus otsikolla "Asuntoalueiden häiriötekijöiden poistaminen", jonka alustajana toimi arkkitehti Matti Tausti. Valmisteltuja puheenvuoroja käyttivät Pasilan Huolto Oy:n toimitusjohtaja Urho Mattila ja Helsingin kaupungin nuorisohuoltaja Jyrki Ritamo. Ritamo totesi muun muassa, että asuntoalueiden suunnittelun tulisi tapahtua sosiaaliset tekijät jo ennakolta huomioiden, palvelujen mitoituksessa ensinäkemältä kallein ratkaisu saattaa ajan myötä olla halvin.

### Nouseva kustannuspaine

Huhtikuussa järjestivät Asuntoliitto ja Asuntoreformiyhdistys yhdessä keskustelutilaisuuden otsikolla "Asuntopolitiikan suuntaviivat ja nouseva kustannuspaine". Keskustelun alusti johtaja Kalevi Sassi asuntohallituksesta ja valmisteltuja puheenvuoroja käyttivät pääjohtaja Antti Pelkola, sihteeri Pekka Morri, toimitusjohtaja Jouko Rautakivi ja diplomi-insinööri Raimo Salokangas. Tilaisuuden avasi ylipormestari Teuvo Aura, joka totesi asuntorakentamisen vuodessa kallistuneen kolmisenkymmentä prosenttia. Samaan aikaan ovat myös muut asumiskustannukset jyrkästi kohonneet ennen kaikkea energian kallistumisen tähden. On siis korkea aika julkisesti pohtia, milaista asuntopolitiikkaa maassamme nyt tarvitaan.

### Väli-Suomen ongelmat

Lokakuussa Asuntoliitto järjesti keskustelutilaisuuden Tampereella aiheesta "Väli-Suomen asuntotuotanto-ongelmat". Alustajina olivat kaupunginjohtaja Pekka Paavola, pankinjohtaja Asser Mäkinen ja johtaja Aarno Strömmer asuntohallituksesta.

Paavola totesi Väli-Suomen syntyneen toisaalta kehitysaluelainsäädännön ja toisaalta pääkaupunkiseudun ruuhkautumisen myötä. Eräänlaiseksi

"väliinputoajaksi" jääneen alueen ongelmat ovat yksinkertaistettuna pääomapula verrattuna Uuteenmaahan ja yhteiskunnan tuen puute verrattuna kehitysalueisiin. Erityisasema heijastuu myös asuntotuotantoon.

### Halpoja pientaloja?

Marraskuussa keskusteltiin aiheesta "Miten päästään halpaan pientalotuotantoon?" tilaisuudessa, jonka järjestäjinä toimivat Asuntoliitto, Asuntoreformiyhdistys ja Osuuskunta Asuntomessut. Aiheen alusti yliarkkitehti Olli Lehtovuori asuntohallituksesta ja valmisteltuja puheenvuoroja käyttivät Keravan kaupunginarkkitehti Heikki Komokallio ja tekn.lis. Kalevi Turkia Myyntiyhdistys Puutalosta. Huomiota kiinnitettiin muun muassa laatu- ja varustetasoon, tehokkaaseen tilankäyttöön, tonttien pienentämiseen, pientalojen ryhmärakentamismahdollisuuksiin, maankäytön suunnitteluun ja tuotannon teollistamiseen.

### Energiansäästöideoita

Asuntoliitto järjesti keväällä 1974 yhdessä Kotiliesi-lehden kanssa suurelle yleisölle tarkoitettun energiansäästön ideakilpailun. Vastauksia tuli noin neljäsataa, joista oli poimittavissa yli tuhat ehdotusta energian säästämiseksi. Kilpailun tulokset julkistettiin Kotiliesi-lehdessä.

### Asuntotuotanto tilastoalueittain 1973 ja 1974

	1973	1974	Muutos as. kpl	Muutos %
Uusimaa	15.735	17.706	+ 1971	+ 12,5
Varsinais-Suomi	5.959	6.810	+ 851	+ 14,3
Ahvenanmaa	227	347	+ 120	+ 52,9
Satakunta	3.256	4.450	+ 1194	+ 36,7
Etelä- Häme	4.953	6.563	+ 1610	+ 32,5
Tammermaa	5.375	6.108	+ 733	+ 13,6
Kaakkois-Suomi	4.890	4.375	— 515	— 10,5
Keski-Suomi	3.027	3.678	+ 651	+ 21,5
Etelä-Savo	2.198	2.809	+ 611	+ 27,8
Pohjois- Savo	2.628	2.950	+ 322	+ 12,3
Pohjois-Karjala	2.113	2.842	+ 729	+ 34,5
Etelä-Pohjanmaa	3.679	4.413	+ 734	+ 20,0
Keski-Pohjanmaa	2.252	2.644	+ 392	+ 17,4
Pohjois-Pohjanmaa	2.408	3.129	+ 721	+ 29,9
Kainuu	1.014	1.579	+ 565	+ 55,7
Lappi	1.863	1.875	+ 12	+ 0,6
Koko maa	61.577	72.278	+ 10.701	+ 17,4

### Asuntotuotantokertymä vuodesta 1966 lähtien

vuosi	OHJELMATAVOITE		VALMISTUNUT		KERTYMIEN EROTUS
	kpl/v	kertymä	kpl/v	kertymä	
1966	41000	41000	36457	36457	— 4543
1967	43000	84000	38710	75167	— 8833
1968	45000	129000	36023	111190	— 17810
1969	47000	176000	40479	151669	— 24331
1970	49000	225000	49747	201416	— 23584
1971	51000	276000	50395	251811	— 24189
1972	53000	329000	60034	311845	— 17155
1973	55000	384000	62358	374203	— 10215
1974	57000	441000	72278	446481	+ 5481
1975	59000	500000	58000	504481 x)	+ 4481 x)

x) = arvio

### Vuoden 1975 asuntotuotantomäärärahat

Asuntolainamäärärahojen — 1.450 milj. markkaa — käyttösuunnitelma vuodelle 1975 on vahvistettu läänikohtaisiin kiintiöihin, kuitenkin siten, että niihin ei sisällytetä seuraavia eräiä:

— Asuntolainat ja valtion ensisijaiset lainat opiskelija-asuntoloihin	85 000 000 mk
— Peruskorjauslainat vuokra-, osuus- ja oppilasaruntoihin sekä omakotitaloihin	43 000 000 mk
— Lisälainat asuinhuoneistojen hankintaan	115 000 000 mk
— Lisäykset vuoden 1973 talokohtaisiin lainoihin	30 000 000 mk
— Erityistarpeisiin 15 %	177 000 000 mk
	450 000 000 mk

### Jako lääneittäin

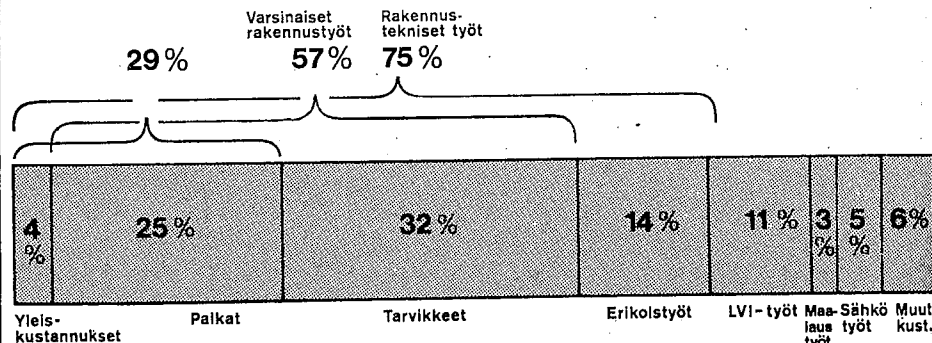
Lääni	Kiintiö	
	%	mk
Uudenmaan		
pääkaupunkiseutu (1)	17.03	170 300 000
muu	8.47	84 700 000
Turun ja Porin	14.51	145 100 000
Hämeen	14.76	147 600 000
Kymen	6.63	66 300 000
Mikkelin	4.12	41 200 000
Pohjois-Karjalan	3.50	35 000 000
Kuopion	5.21	52 100 000
Keski-Suomen	4.93	49 300 000
Vaasan	8.30	83 000 000
Oulun	8.49	94 900 000
Lapin	4.05	40 500 000
Koko maa	100.0	1 000 000 000

1) Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

**Rakennuskustannusten nousu v. 1972-74  
(joulukuu – joulukuu)**

	1972	1973	1974
Kokonaiskustannukset .....	7,9 %	26,0 %	16,3 %
1. Rakennustekniset työt .....	8,7 „	25,3 „	16,2 %
1.1 Varsinaiset rakennustyöt .....	8,7 „	25,6 „	15,3 %
1.11 Työpalkat .....	10,3 „	14,5 „	11,4 %
1.12 Tarvikkeet .....	7,0 „	36,7 „	18,5 %
1.2 Erikoistyöt .....	12,4 „	17,4 „	17,6 %
1.3 Rakennustyömaan yleiskulut .....	6,5 „	38,7 „	23,3 %
2. LVI-tekniset työt .....	6,3 „	26,2 „	15,8 %
3. Sähkötekniset työt .....	3,1 „	18,3 „	15,2 %
4. Muut kustannukset .....	6,3 „	38,2 „	19,3 %
Kokonaiskustannukset ilman ryhmää 4 (suunnittelupalkkiot ja rakennusaikaiset korot) .....	8,1 „	25,1 „	16,1 %

**Asunnon hinnan muodostaminen**



**Täydennys rakennusasetukseen**

Korjattu rakennuslaki astui voimaan 1. päivänä tammikuuta 1974. Se on kokonaisuudessaan julkaistu vuoden 1974 Asumistaso-kirjassa. Tähän lakiin liittyvä rakennusasetus julkaistiin ko. kirjassa sen viimeisten muutosten päättyessä 1. päivään marraskuuta 1973. Sen jälkeen tätä rakennusasetusta on täydennetty, mutta myös sen eräitä kohtia on kumottu. Seuraavassa 14. päivänä helmikuuta 1975 ko. asetukseen tehdyt muutokset:

**Kumotaan:**

Asetuksen (266/59) 32 §:n 2 momentin 16 kohta.

**Muutetaan:**

Asetuksen 44 §:n 1 kohta näin kuuluvaksi:

Korttelia rakennustontteihin jaettaessa on noudatettava:

1) jokaisen tontin tulee rajoittua katualueeseen, toriin tai katuaukioon; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua virkistys- tai liikennealueeseen, minkä kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys;

61 §:n 3 momentti seuraavasti:

Rakennustyön kestäessä maistraatti voi määrätä, että lujuuslaskelmat piirustuksineen sekä muut erikoispiirustukset on jätettävä tarkastettaviksi. Yksityiskohtaisia määräyksiä voidaan tästä antaa rakennusjärjestyksessä. Lukuun ottamatta rakennustyön kannalta tarpeellisia piirustuksia sisäasiainministeriön tyyppihyväksyntäpäätös korvaa kuitenkin edellä mainitut laskelmat ja piirustukset siltä osin kuin on kysymys tyyppihyväksytyistä rakennustuotteista.

sekä 127 § kokonaan:

Rakennustyön kestäessä rakennuslautakunta voi määrätä, että lujuuslaskelmat piirustuksineen sekä muut erikois-

piirustukset on jätettävä tarkastettaviksi. Lukuun ottamatta rakennustyön kannalta tarpeellisia piirustuksia sisäasiainministeriön tyyppihyväksyntäpäätös korvaa kuitenkin edellä mainitut laskelmat ja piirustukset siltä osin kuin on kysymys tyyppihyväksytyistä rakennustuotteista.

**Lisätään:**

1 §:ään uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 ja 4 momentti siirtyvät 4 ja 5 momentiksi:

Sisäasiainministeriö voi antaa määräyksiä rakennuksen, rakenteen, rakennusosan, rakennustarvikkeen tai muun rakennukseen kuuluvan kiinteän laitteen sekä kiinteistön vesi- ja viemärlaitteen tai -laitteiston tyyppihyväksynnästä sekä siihen liittyvästä laadunvalvonnasta. Samoin ministeriö voi antaa määräyksiä tyyppihyväksytyyn rakennustuotteen merkitsemisestä.

1 a §:ään uusi 3 ja 4 momentti:

Sisäasiainministeriön apuna on tyyppihyväksyntää ja siihen liittyvää laadunvalvontaa koskevissa asioissa rakennusalan laadunvalvontaneuvottelukunta. Valtioneuvosto kutsuu neuvottelukuntaan kolmeksi vuodeksi kerrallaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan sekä enintään 12 muuta jäsentä ja yhtä monta varajäsentä henkilöistä, jotka edustavat viranomaisia, rakennusten käyttäjiä sekä rakennusten ja rakennusosien valmistajia.

Sisäasiainministeriön apuna on kaa-voitus- ja rakennusalan tutkimuksen koordinoimista koskeissa asioissa kaa-voitus- ja rakennustutkimuksen neuvottelukunta. Valtioneuvosto kutsuu neuvottelukuntaan kolmeksi vuodeksi kerrallaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan sekä enintään 12 muuta jäsentä, jotka edustavat viranomaisia ja yhteisöjä sekä muutoin asiantuntemusta kaa-voitus- ja rakennustutkimukseen liittyvillä aloilla.

34 §:ään uusi 3 a kohta:

Muidenkin alueiden kuin rakennuskorttelien käytöstä voidaan antaa asemakaavamääräyksiä, kuten:

3 a) katualueen varaamisesta yhtä tai useampaa erityistä liikennetarkoitusta, kuten jalankulkua, polkupyöräilyä, huoltoajoa tai joukkoliikennettä taikka muuta erityistä tarvetta varten;

51 §:ään uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 ja 4 momentti siirtyvät 4 ja 5 momentiksi:

Lukuun ottamatta rakennustyön kannalta tarpeellista selvitystä sisäasiainministeriön tyyppihyväksyntäpäätös korvaa kuitenkin 2 momentissa tarkoitettua lisäselvityksen siltä osin kuin on kysymys tyyppihyväksytystä rakennustuotteesta.

122 §:ään uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 ja 4 momentti siirtyvät 4 ja 5 momentiksi:

Lukuun ottamatta rakennustyön kannalta tarpeellista selvitystä sisäasiainministeriön tyyppihyväksyntäpäätös korvaa kuitenkin 2 momentissa tarkoitettua lisäselvityksen siltä osin kuin on kysymys tyyppihyväksytystä rakennustuotteesta.

Uusi 87 a ja 150 a § seuraavasti:

87 a §.

Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiden tulee olla rakennuksen käyttötarkoitukseen sopivat eivätkä ne saa aiheuttaa terveydellistä tai muuta vastaavaa haittaa.

150 a §.

Sisäasiainministeriön tyyppihyväksyntäpäätös voidaan peruuttaa, milloin ministeriö harkitsee siihen olevan aihetta.

Päätöksestä, jolla ministeriö on hylännyt tyyppihyväksyntää koskevan hakemuksen sillä perusteella, ettei hakemuksen tarkoittama rakennus, rakenne, rakennusosa, rakennustarvike tai muu rakennukseen kuuluva kiinteä laite taikka kiinteistön vesi- ja viemärlaitte- tai laitteisto täytä voimassa olevien säännösten tai määräysten vaatimuksia, ministeriön on viipymättä ilmoitettava rakennusluvan myöntäville viranomaisille.

## Salpa-ryhmä

Salpa Oy on 19 osakasrakentajan muodostama yhteenliittymä, joka perustettiin vuonna 1964 edistämään osakasyritystensä asuntotuotantotoimintaa. Salpa Oy on tuottajayksikkö, jonka kautta kulkeva osakasliikkeiden asuntorakentaminen kanavoituu Salpa-tuotantona asunnontarvitsijoille. Osakasliikkeisiin nähden Salpa Oy hoitaa rakennuskohteen osalta maanhankinnan, rahoituksen, esivalmistelun ja tarvittaessa asuntojen markkinoinnin. Asunnon ostajiin nähden on toiminnan alusta lähtien ollut voimassa tuotantoperusteissa hyväksytty periaate, jonka mukaan ostaja ei missään olosuhteissa joudu taloudellisiin menetyksiin hankkiessaan Salpa-asunnon. Käytännön tasolla tämä turvallisuus-takuu on täysin toteutunut.

Salpa-tuotantoa on tähän mennessä rakennettu tai ollaan aloittamassa 43 eri paikkakunnalle, jotka sijoittuvat eri puolille maamme. Pohjoisin kohde on Kemijärvellä. Eniten asuntoja on kuitenkin rakennettu sinne missä niitä on tarvittu. Niinpä Salpa-tuotanto on keskittynyt kasvukeskuksiin, Etelä-Suomessa erityisesti Helsinkiin ja sen lähikuntiin. Tunnetuimpia kohteita ovat alkuvuosien Lehtisaari ja Kauniainen, sekä vuodesta 1969 lähtien rakenteilla ollut Martinlaakso Vantaan kaupungissa. Vantaalle sijoittuu myös huomattava osa Salpan pientalotuotantoa, mm. Tikkurilan Maarinkunnaalle ja lähiaikoina aloitettavaan Vantaanlaaksoon.

Salpa Oy:n osakasliikkeet muodostavat yhdessä maamme suurimman asuntotuottajaryhmän. Liikkeiden yhteenlaskettu asuntotuotanto on viime vuosina ollut 10.000 asunnon luokkaa (1974: 10.709 asuntoa), ja viimeksi päättyneiden tilikausien puitteissa liikevaihto nousi 883,4 mmk:aan. Palkkoja maksettiin vastaavana aikana 186,8 mmk. Salpa Oy ja sen osakasliikkeet ilman sisaryhtiöitään työllistivät lähes 8.000 henkilöä.

Salpa Oy:n osakasliikkeet:

- Rakennusliike B&K Oy
- Rak.liike Evälahti Oy
- Rak.tsto Klaus Groth Oy
- Rak.yhtymä J. Halkola Ky
- Rak.tsto E. Y. Herhi
- Rak.liike Kaarlo Hämäläinen & Kni
- Insinööri Oy
- Rak.tsto Kiviniemi & Kump. Oy
- Rak.tsto V. Kyllönen Ky
- Rak.tsto Mattinen & Niemelä Oy
- Kommandiittiyhtiö K. E. Nyman, Nyman & Co
- Kommandiittiyhtiö Palkki Oy & Co
- Rakennusliike T. Potinkara Oy
- Rakennus Oy
- Rakennustoimi Oy
- Rakennusvoima Oy
- Rak.liike Mauri Rätty Oy
- Talovalmiste Oy
- Valurakenne Oy



## Salpa-tuotanto merkitsee turvallisuutta asunnon hankkijalle.

Salpa Oy on 19 osakarakentajan  
yhteenliittymä

Salpa-tuotanto on keskittynyt kasvu-  
keskuksiin ja sen pääpaino on alue-  
rakennuskohteissa. Tarkoituksenamme  
on edistää osakasyritystemme asunto-  
tuotantotoiminnan kehittymistä yritys-  
ten yksilölliset tarpeet ja Salpa-tuotan-  
non kokonaisuus huomioiden sekä hoi-  
taa tarvittaessa asuntotuotannon maan-  
hankinta-, rahoitus-, esivalmistelu- ja  
markkinointitehtävät.

Kymmenen ensimmäisen toimintavuot-  
temme aikana olemme tuottaneet jo  
10 000 asuntoa. Kokonaisuudessaan  
Salpa-ryhmä tuottaa vuosittain tällä  
hetkellä noin 10 000 asuntoa. Toistaisek-  
si Salpa-tuotanto on ollut kerrostalo-  
valtaista, mutta lähitulevaisuudessa ra-  
kennetaan yhä enemmän myös pien-  
taloja. Salpa Oy on mukana myös  
valtakunnallisessa vuokra-asunto-  
tuotannossa.

Salpa Oy:n osakkailla on omia  
elementtitehtaita, nykyaikainen

rakennuskalusto sekä hyvin kou-  
lutettu suunnittelu-, tuotanto- ja  
valvontahenkilökunta.

**Salpa-tuotanto on luotettavaa**

Salpa Oy osakkaineen tuntee ryh-  
mävastuunsa. Tämä takaa mm.  
sen, ettei asunnon ostaja yllät-  
tävässäkin tilanteissa joudu  
kärsimään taloudellisia  
menetyksiä.

**Lisätietoja Salpa-tuotannosta**

antavat Salpa-asuntomyynti Oy  
LKV, Uudenmaankatu 29,  
puh. 90-661 141 sekä osakas-  
liikkeidemme asuntomyymälät.

# salpaoy

Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki 32  
puh. 90-578 522

# RAKENNUS OY

# 40

## RAKENTAVAA VUOTTA

# RV

- Urakkatuotantoa
- Asuntotuotantoa
- Keskusvarasto ja -korjaamo sekä rakennuskone-  
vuokraamo
- POTAIN -tornostureiden huolto
- LVI -osasto

Sisäryhtiöt:

**RAKENNUSPISTE OY LKV**

- asuntomyymälä
- laillistettu kiinteistöväilytys

Asuntomyymälä:

Oulu, Hallituskatu 10  
Puh. 981/24 144, ilt. 38 728

**OULUN LAASTI OY**

- muuraus-, rappaus- ja väri-  
laasteja
- erikoishiikkää
- kuljetuksia allasautoilla

Tehdas:

Oulu, Kasarmintie 18  
Puhelin 981/22 040

# RAKENNUSVOIMAT

Keskuskonttori: Oulu, Hallituskatu 10  
Puh. vaihde 981/24 144

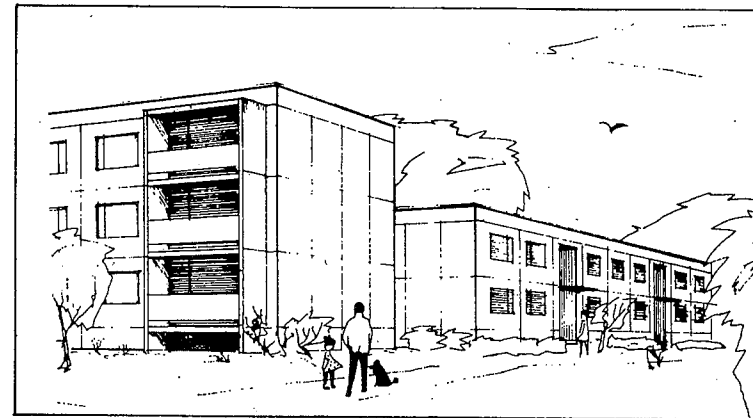
Keskusvarasto: Oulu, Tukkitie 4  
Puhelin 981/43 803

Vuorineuvos Armas Puolimatkan perustama ja johtama rakennusyritys on toiminut yli 25 vuotta. Sen perusorganisaation muodostavat Turun pääkonttori sekä Helsingin, Porin, Jyväskylän, Forssan ja Riihimäen aluekonttorit. Näillä alueilla yritys rakentaa vilkkaasti, ja se on saavuttanut kautta koko Suomen tunnetun ja vankan rakentajamaineen. Yrityksen tähänastinen tuotanto ylittää 25.000 asunnon määrän ja nykyinen vuosituotanto on noin 3.000 asuntoa. Yritys tunnetaan rakennustekniikan kehittäjänä ja ratinalisoijana. Ei vähiten siitä syystä, että varsinaisen rakennustuotannon perustaksi on syntynyt laajamittainen rakennusteollisuus, joka on keskitetty Rakennusvalmiste Oy:öön, Forssassa sijaitsevaan maamme ja koko Euroopan oloissa jättiläismäiseen alan tuotantolaitokseen. Rakennusvalmisteen tuotteista ovat tunnetuimmat betonielementit, puuelementit, rakennuskalusteet, ikkunat, ovet, kevyet kylpyhuoneet ja uusi tulokas, puurakenteiset pientalot.

Nämä tuotteet edustavat Parma-tuotemerkkiä, joka tunnetaan rakentajapiireissä laadukkaana ja hinnaltaan kilpailukykyisenä rakennusosan merkinä. Rakennusvalmiste tuottaa yli 30 % koko maamme rakennuskalusteista.

Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy on aluerakentaja, joka pyrkii asuntotuotannon osalta järkeviin vaihtoehtoihin, tarjoamaan kuluttajille mukavasti asutavia huoneistoja viihtyisiltä alueilta ja kilpailukykyisin hinnoin. Yli 25 vuoden aikana tuotetusta noin 8 milj. rakennuskuutiometristä noin yksi kolmasosa on ollut yleisiä rakennuksia, teollisuus- ja liikerakennuksia. Mittavassa kansainvälisessä rakennustoiminnan viennissä yritys on mukana Finn-Stroin Oy:n osakkaana. Tämä suomalaisten suurrakentajien yhteinen yhtiö toteuttaa Neuvostoliitossa Svetogorskin paperi- ja selluloosakombinaatin uudistamis- ja uudisrakennustyöt.

# Valitse viihtyisyyttä



Aluerakentaminen on vastaus tämän päivän asumisen vaatimuksiin ja tarpeisiin. Lapset ja vanhemmat haluavat paikan, jossa viihtyy. Monipuolisen palvelutason omaava lähiö tarjoaa tätä viihtyisyyttä.

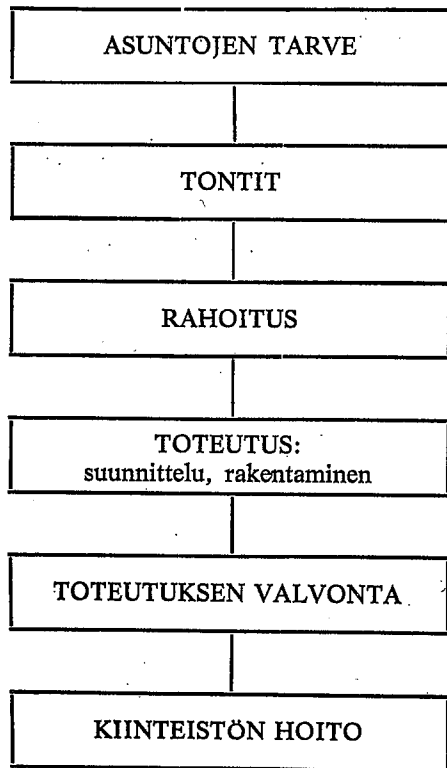
Tänään Puolimatka rakentaa viihtyisyyttä mm. Turussa, Helsingissä, Porissa, Jyväskylässä, Forssassa ja Riihimäellä.

## PUOLIMATKA

**luotettavaa  
asuntotuotantoa**



VATRO hoitaa vuokra-asuntojen tuottamisen kokonaistehtävänä seuraavissa vaiheissa:



1. Vatro tekee asunnontarvekartoituksia kuntien, elinkeinoelämän ja eri järjestöjen keskuudessa ennen toiminnan aloittamista uudella paikkakunnalla.

2. Kun asunnontarvetta on jollain paikkakunnalla todettu, on ensimmäinen toimenpide sopivien tonttien hankkiminen vuokra-asuntotuotantoa varten. Vatro on saanut tontteja kunnilta, omilta osakkailtaan sekä suoraan yrityksiltä.

3. Vatro suunnittelee ja neuvottelee vuokatalohankkeiden rahoitusjakauman, joka koostuu valtion asuntolainasta, rahalaitoksilta ja kunnilta anottavista ensisijaislainoista sekä omasta pääomasta, jota sijoittavat yritykset, kunnat ja Vatro itse.

4. Vatron vuokatalohankkeiden toteuttajiksi valitaan kussakin tapauksessa paikalliset olot tunteva rakennuttaja tai rakentaja, joka suunnittelee ja rakentaa talon kokonaisvastuutehtävänä.

5. Vatro valvoo hankkeiden toteutusta yhdessä omien varojen merkitsijän eli kiinteistön tulevan omistajan kanssa.

6. Vatro vastaa omistukseensa jäävien kiinteistöjen jatkuvasta hoidosta. Kun talo tulee jonkun muun omistukseen, Vatro organisoii ja luovuttaa talon hoidon talon valmistuessa omistajalle.

# 1/00 Vatro - vuokra - asuntoa valmistuu tänä vuonna



Viisivuotisen toiminnan tuloksena on Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy VATROn tuotantona valmistunut runsaat 2600 vuokra-asuntoa.

Tällä hetkellä on uutena tuotantona rakenteilla 1700 vuokra-asuntoa.

VATRO on keskittynyt hoitamaan erityisesti elinkeinoelämän asuntoasioita.

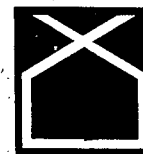
Vuokra-asuntoja toteutetaan yhteistyössä kuntien, yritysten ja järjestöjen kanssa selkäläisille paikkakunnille, joilla laajeneva ja

kehittyvä yritystoiminta tarvitsee asuntoja työntekijöilleen.

VATROn toiminta on tänään valtakunnallista, toteutunutta tuotantoa on 60 eri kunnassa.

VATROlla on kokemusta sekä suurten asuntoprojektien että pienten asunnontarpeiden hoidosta.

Kunta, yritys tai muu yhteisö voi tarvita asuntoja asuntoja tai vain muutaman asunnon talosta, jossa on mukana useita yhteisöjä.



Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy

Vatro

Museokatu 5 B 12  
00100 Helsinki 10  
Puhelin 440 448

# KUMPIKO? Ota molemmat.



## MISSÄ?

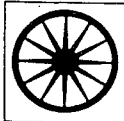
Postissa tietysti.

Voit voittaa 100 000 markkaa  
ja tehdä ylimääräisen  
verovähennyksen.

Korko on kova:  
palkkiotalletuksilla 9%,  
veronhuojennus-  
talletuksilla 8,25%.

Tule ja talleta uusille 36 kuukauden tileille. Postissa.

# POSTIPANKKI



- maan laajin rivitalojen tyyppivalikoima
  - ilmaiset pää- ja pystytyspiirustukset työselityksineen
  - pieni työvoimantarve elementtirakenteiden ansiosta
  - tarjolla myös suurelementtiratkaisuja
  - lyhyt rakennusaika, lyhytaikaiset investoinnit
  - kaikki tyypit valtion asuntolainotuskelpoisia
  - myös sähkölämmitykseen soveltuva rakenne
- Puutalon rivitalojen kysyntä kasvaa asuntomarkkinoilla jatkuvasti. Niiden rakennuttaminen kannattaa.
- Ottakaa yhteys, annamme Teille tarkempia tietoja. Kuulette samalla myös monipuolisesta rakennuttajapalvelustamme.

Puutalon kaikki rivitalotyytit täyttävät asuntohallituksen energiamääräykset.  
Viime vuonna Puutalo toimitti yli tuhat rivitaloasuntoa.

# Puutalon rivitalo edullinen rakennuttajalle



MYNTIVHISTYS

# PUUTALO

-tilaa elämälle

A. AHLSTRÖM OSAKEYHTIÖ · RAUMA-REPOLA OY · RIIHIMÄEN SAHA OY

# Pettämätön Pellos levy



## PELLOS OY

52420 Pellosniemi  
955-41010  
Telex 55-123

### Lastulevyt

Sisäseinät, katot, huonekalut,  
kalusteet, lattiat

### Pontattu lastulevy

Lattiat

### Paklattu lastulevy Pellos-S

Huonekalut, sisäseinät, katot

### Vanerit

Huonekalut, kalusteet, ovet,  
kattorakenteet, maatalousra-  
kennukset

### Filmipintavaneri

### Pelloform Extra

Muottivalu, siilot, säiliöt, sei-  
näarakenteet, autolavat, veneet

**Myyvät rakennustarvike-  
liikkeit**

# Nyt saat yhdestä paikasta kaikki tiedot Yhdyspankin rahoittamasta asuntotuotannosta Helsingissä ja lähiympäristössä.

Tiedot antaa vasta avattu  
Yhdyspankin Asuntosäästökeskus,  
Fabianinkatu 29, Helsinki.

Se on avoinna pankkipäivinä  
klo 9.15–16.15. Puhelimet ovat:  
1652603, 1652604, 1652605  
ja 1652602.

Soita tai tule ja tutustu!  
Meiltä saat neuvoja myös  
asunnon oston rahoitukseen  
liittyvissä asioissa.

## Yhdyspankin Asuntosäästökeskus



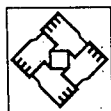
Fabianinkatu 29, 00100 Helsinki 10

# Eläkeneuvoja on lähellä, poiketkaa kysymään eläkeasioista!

Esimerkiksi: mitä Teille merkitsevät kirjaimet TEL ja YEL?

Kuinka suuri on vanhuuseläkkeenne tai mitä saisitte, jos tulisitte työkyvyttömäksi, tai mikä on perhe-eläketurvanne? Asiansa osaava eläkeneuvoja on jokaisessa Ilmarisen palvelupisteessä — kaikissa Pohjolan, Sampo-Tarmon, Suomi-Salaman, Hämeen Vakuutuksen, Kauppiaitten Keskinäisen, Turvan, Uudenmaan Vakuutuksen ja Varman kontto-reissa.

Tulkaa juttelemaan tai soittakaa.

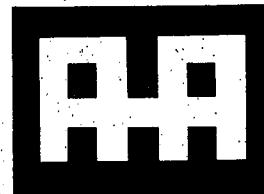


ELÄKEVAKUUTUSOSAKEYHTIO  
**ILMARINEN**

Erikinkatu 41, 00180 Helsinki 18  
puhelin 90-640921



## RAKENNAMME LAATUASUNTOJA POHJOIS-HÄMEESEEN

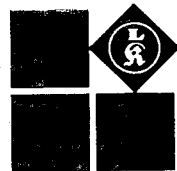


**AUTTILA OY**  
**RAKENNUSLIIKE**

Auttila Oy Rakennusliike on mukana rakentamassa uudistuvaa Pohjois-Hämettä. Rakennamme edullisia laatuasuntoja sekä maaseudulle että kaupunkeihin. Suuriin ja pieniin rakennustöihin Auttila Oy Rakennusliike.

Tampere, Suokatu 1, puh. 931-32 411

# Jämerät talopaketit.



**LOHJAN KALKKITEHDAS OY**  
Talopakettineuvonta

PL 16, 00981 Helsinki 98 puh. 90-314 133

## RAKENTAJAT

Olemme olleet valtakunnallisilla asuntomessuilla mukana alusta alkaen, joten monen vuoden kokemus on työn ja laadun takeena.

Toimitamme mm.

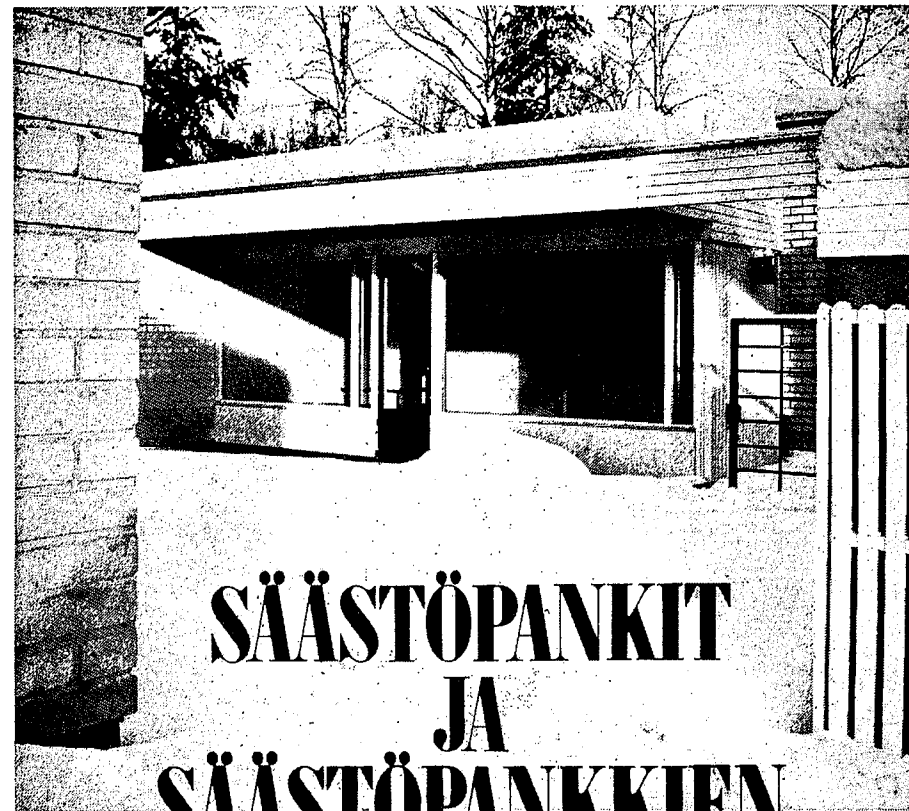
- rivi- ja omakotitaloja
- hallirakennuksia
- työmaarakennuksia
- liimapuukannattajia

### KAUHAJOEN SAHA OSAKEYHTIÖ

61850 Kauhajoki as. puh. 963-11 733

HELSINGIN TOIMISTO Aurorankatu 7 A, puh. 90-441 371

SEINÄJOEN HÖYLÄÄMÖ Pohjantie 6, puh. 964-21 274

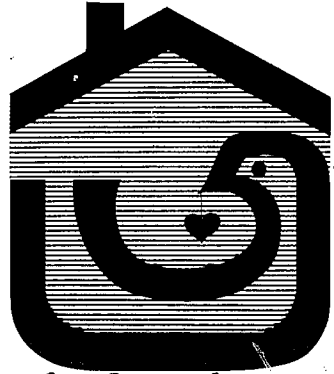


**SÄÄSTÖPANKIT**  
**JA**  
**SÄÄSTÖPANKKIJEN**  
**KESKUS-OSAKE-PANKKI**

**MAAN SUURIN**  
**ASUNTOTUOTANNON**  
**RAHOITTAJA**

---

# Missä asut?



## Hyvä on. Pohjolan Koti- ja Huvila- vakuutus sopii täsmälleen Sinulle.

Se on paras, minkä voit saada.

Ota se oman etusi vuoksi. Tule käymään.

Palveluksessasi

# POHJOLA

## Helsingin Osakepankki

### palvelupankki

A line drawing of a man in a suit standing next to a window frame. He is holding a long vertical object, possibly a measuring tool, against the window. A speech bubble is next to him.

Sovilla on 820  
valmista tapaa  
täyttää harkitut  
aukot toiveit-  
ten mukaan

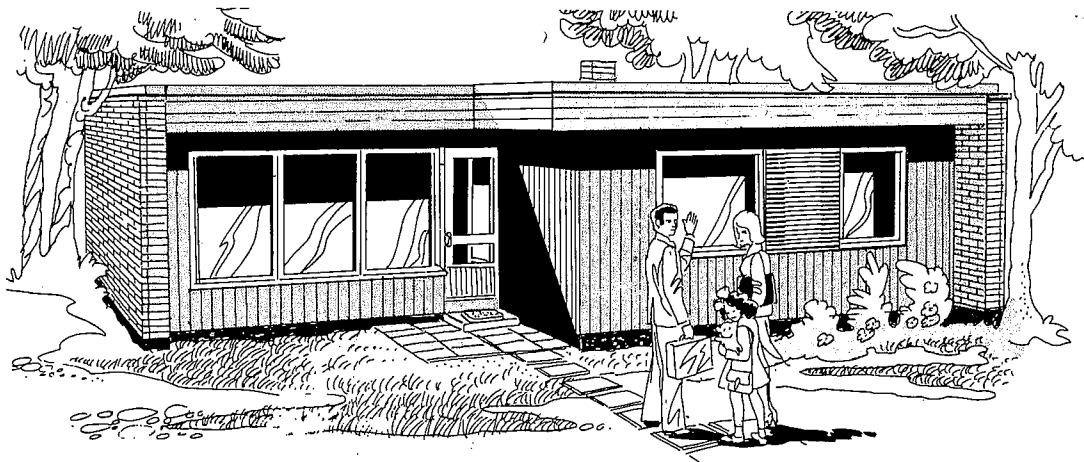
**Vetämätön  
valikoima  
Sovi-ovia ja  
ikkunoita**

Meiltä saat kotisi harkittui-  
hin aukkoihin valmiiksi mi-  
toitetut Sovi-ovet ja ikkunat.  
Tule ja katso,  
et varmasti kadu.

**SOVI**

## SOVI OY

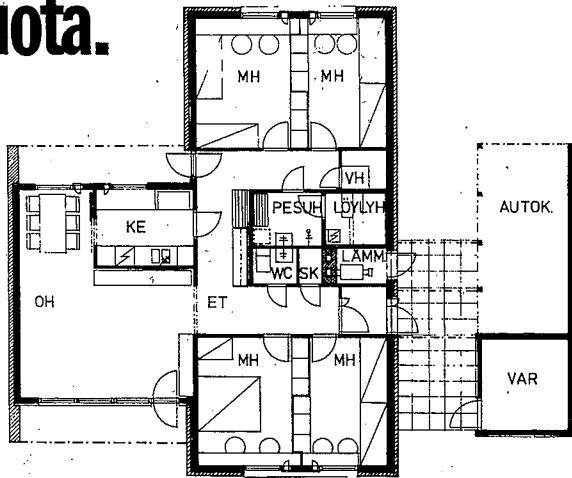
Fonseentintie 1, 00370 Hki 37 Puh. 90-516 033



# Rakenna taloudellinen SASMO-talo.

Asterissa on 120 järkevästi  
suunniteltua neliötä.

Asteri on yksi Sasmon monipuolisesta talovalikoimasta. Se on suunniteltu väljää asuimukavuutta arvostaville. Asteri 120 on asuntolainotuskelppoinen. Sasmo-talojen edullinen hinta perustuu teollisen tuotannon järkevään hyväksikäyttöön. Sasmo-talot pystytetään kätevästi elementeistä, mikä nopeuttaa rakentamista. Edullisista hinnoistaan huolimatta Sasmo-talot ovat materiaaleiltaan ja suunnittelultaan erittäin korkeata luokkaa. Sasmo-ohjelmaan kuuluvat myös moniin eri tarkoituksiin soveltuvat rivitalot.



SAASTAMOINEN YHTYMÄ OY  
RAKENUSSASMO

Kalevankatu 13 A  
00100 Helsinki 10. puh. 90-643036

Hyvän asumisen ystäville SASMO -talot

Jo kymmenettuhannet  
suomalaiset ovat  
tehneet turvallisen  
OP-sopimuksen  
osuuspankin kanssa.  
Tee sinäkin.



⊕ Luottopalvelut.  
⊕ Talletuspalvelut.  
Lainopillinen palvelu.  
Maksuliikepalvelu.  
Sijoitusneuvonta.  
Rahoitusneuvonta.  
Pankkipalveluneuvonta.

⊕ Muista! Etukäteen säästäminen ja laina ovat nopein ja edullisin tapa rahoittaa pienet ja suuret hankinnat.

**KYLLÄ**  
**OSUUSPANKKI**

oman etusi tähden - KYLLÄ



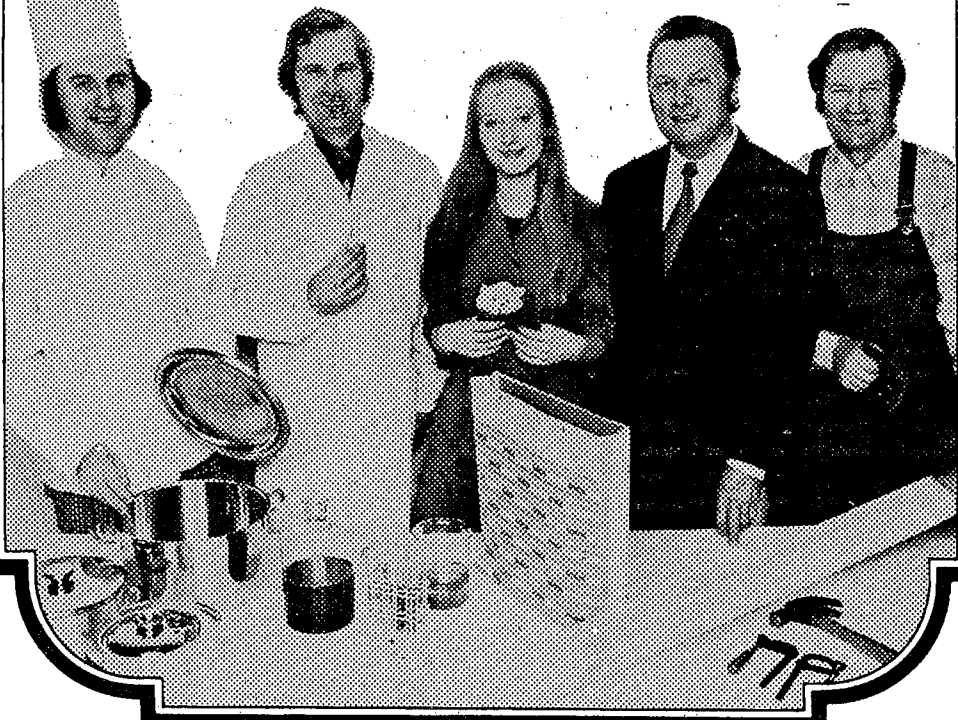
# Olemme palkanneet lähes 50.000 suomalaista palvelemaan muita suomalaisia.

SOK-osuuskauppajärjestön, osuuskauppojen, tavaratalojen, laajamittaisen ja monipuolisen teollisuuden, hotellien ja ravintoloiden palveluksessa on tänään lähes 50.000 suomalaista.

Suuri osa heistä on korkeasti koulutettua ammattiväkeä. Itse hankitun hyvän peruskoulutuksen lisäksi ammattilaisemme ovat jatkaneet koulutustaan SOK:n oman tehokkaan ja monipuolisen koulutustoiminnan avulla.

Ammattitaito näkyy laadukkaina tuotteina ja korkeatasoisina palveluksina – jokaisen suomalaisen hyväksi.

**SOK**  
OSUUSKAUPAT  
**SOKOS**



# Tee OP-sopimus Osuuspankki vastaa: KYLLÄ.



**SUUR-HELSINGIN  
OSUUSPANKKI**

**PKK**

**partek**

**Kerralla  
valmis Paraset ulkoseinä  
säästää työtä**

**PARAISTEN KALKKI OY**

Rakennusosaryhmä, Kevyteleментit  
Strömsby, 02400 Kirkkonummi Puh. 90-2985521